



COMUNE DI CELIOLE
Provincia di Caserta

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 11 DEL 31/08/05
APPROVATO CON DELIB. DI C.C. N. 19 DEL 29/11/05

- INDICE -

Titolo Primo: Disposizioni Generali

Capitolo I°: Norme Preliminari

Art. 1 Natura, finalità e principi del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 2 Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 3 Modulistica

Capitolo II°: Organismi funzionali

Art. 4 Aggiornamento - Osservatorio

Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia

Art. 6 Formazione della Commissione Edilizia Comunale

Art. 7 Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale

Art. 8 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

Art. 9 Commissione Edilizia Integrata

Titolo Secondo: Definizioni - tipi di intervento - parametri e indici urbanistico-edilizio



Capitolo I°: Definizione parametri e indici urbanistici

art. 10 Superficie Territoriale (ST)

art. 11 Superficie fondiaria (Sf)

art. 12 Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)

art. 13 Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)

art. 14 Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)

art. 15 Indice di Fabbricabilità fondiaria (If)

art. 16 Carico urbanistico (Cu)

art. 17 Opere di Urbanizzazione Primaria

art. 18 Opere di Urbanizzazione Secondaria

art. 19 Reperimento di aree per Opere di Urbanizzazione e Standards di Servizi

art. 20 Area di insediamento (Ai)

art. 21 Centro Abitato

art. 22 Standards Urbanistici

art. 23 Area di Pertinenza

art. 24 Studio (S.I.A.) e Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.)

Capitolo II°: Definizione parametri e indici edilizi

art. 25 Superficie Utile (Su)

art. 26 Superficie Coperta (Sc) - Superficie Permeabile (SP)

art. 27 Rapporto di Copertura (rc)

art. 28 Volume del Fabbricato (Vc)

art. 29 Superficie Utile Abitabile (SUA) e relativa Superficie Non Residenziale (SNR)

art. 30 Superficie Utile per funzioni non abitative (SN) e relativa Superficie Accessoria (Sa)

art. 31 Superficie Complessiva (SC) e Totale (St)

art. 32 Superficie di Vendita (SV)

art. 33 Volumi tecnici (Vt) - Cubature accessorie (Ca)

Capitolo III°: Definizioni

art. 34 Unità Edilizia (UE)

art. 35 Organismo edilizio - Edificio

art. 36 Unità Immobiliare (UI)

art. 37 Pertinenza edilizia

art. 38 Superfetazione edilizia e opere incongrue

art. 39 Alloggio

art. 40 Sagoma dell'edificio

art. 41 Soppalco

art. 42 Portico, Loggia, Balcone, Ballatoio, Veranda, Galleria, Androne, Terrazza

art. 43 Tettoia, Pensilina.

art. 44 Pergolato, Gazebo

art. 45 Piano di un edificio



Capitolo IV°: Altezze - distanze - visuale libera - allineamenti

- art. 46 Fronte dell'edificio
- art. 47 Altezza delle fronti (Hf)
- art. 48 Altezza massima (Hmax)
- art. 49 Misura della distanza (D)
- art. 50 Distanza fra edifici (D2)
- art. 51 Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)
- art. 52 Distanza dal confine stradale
- art. 53 Distanza fra elementi
- art. 54 Riduzione delle distanze
- art. 55 Allineamenti
- art. 56 Costruzione a confine, in aderenza, collegate e costruzione con previsioni planivolumetriche o con progettazione unitaria
- art. 57 Altezza interna locali

Capitolo V°: Definizioni degli interventi edilizi

- art. 58 Categorie di Intervento
- art. 59 Manutenzione Ordinaria
- art. 60 Manutenzione Straordinaria
- art. 61 Restauro Scientifico
- art. 62 Restauro e Risanamento Conservativo
- art. 63 Ripristino Tipologico
- art. 64 Demolizione
- art. 65 Recupero e Risanamento delle Aree Libere
- art. 66 Ristrutturazione Edilizia
- art. 67 Nuova Costruzione
- art. 68 Variazione della Destinazione d'Uso
- art. 69 Ristrutturazione Urbanistica

Titolo Terzo: Procedure ed adempimenti per la realizzazione di interventi edilizi

Capitolo I°: Titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi

- art. 70 Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi
- art. 71 Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi Obbligatori
- art. 72 Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi Obbligatori prima dell'inizio dei lavori
- art. 73 Conferenza dei Servizi
- art. 74 Titoli abilitativi
- art. 75 Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo
- art. 76 Autotutela dell'Amministrazione Comunale



- art. 77 Autocertificazione
- art. 78 Pubblicità dei Titoli Abilitativi
- art. 79 Attività Edilizia Libera e/o non soggetta ad alcun titolo
- art. 80 Attività edilizia in aree parzialmente o non pianificate

Capitolo II°: Denuncia Inizio Attività (DIA)

- art. 81 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria
- art. 82 Disciplina della Denuncia di Inizio Attività e Controllo
- art. 83 Denuncia di Inizio Attività: presentazione e documentazione

Capitolo III°: Permesso di Costruire

- art. 84 Interventi soggetti a Permesso di Costruire
- art. 85 Domanda - Presentazione - Documentazione
- art. 86 Elaborati di Progetto
- art. 87 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire
- art. 88 Caratteristiche del Permesso di Costruire
- art. 89 Efficacia del Permesso di Costruire: Ritiro, Inizio e Fine Lavori, Decadenza e Proroga
- art. 90 Permesso di Costruire in Deroga
- art. 91 Sanatorie

Capitolo IV°: Esecuzione dei Lavori e Opere Varianti

- art. 92 Esecuzione delle Opere
- art. 93 Comunicazione di Inizio Lavori
- art. 94 Variazioni Minori in Corso d'Opera
- art. 95 Variazioni Essenziali
- art. 96 Modifiche Progettuali soggette a ulteriore Titolo Abilitativo
- art. 97 Organizzazione e Conduzione del Cantiere
- art. 98 Sicurezza ed Incolumità nel Cantiere
- art. 99 Ritrovamenti Archeologici

Capitolo V°: Adempimenti successivi all'esecuzione delle opere e dei lavori

- art. 100 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato
- art. 101 Scheda Tecnica Descrittiva: Documentazione.
- art. 102 Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.
- art. 103 Ultimazione dei Lavori e Procedimento per il Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità

Capitolo VI°: Vigilanza sull'Attività Urbanistico-Edilizia

- art. 104 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie.
- art. 105 Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività
- art. 106 Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire
- art. 107 Parametri per i Controlli
- art. 108 Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni.



art. 109 Sospensione dell'uso e dichiarazione di Inagibilità Utilizzazione Abusiva - Immobili di Vecchia Costruzione.

Capitolo VII°: Contributo di Costruzione

- art. 110 Mutamento di destinazione d'uso
- art. 111 Contributo di Costruzione
- art. 112 Oneri di Urbanizzazione
- art. 113 Costo di Costruzione
- art. 114 Riduzione ed esonero del Contributo di Costruzione

Titolo Quarto: Definizione di interventi particolari e prescrizioni tecniche

Capitolo I°: Interventi particolari

- art. 115 Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti
- art. 116 Asservimento di aree
- art. 117 Stato esistente
- art. 118 Edifici esistenti in contrasto
- art. 119 Intervento edilizio diretto
- art. 120 Costruzione temporanea, precaria
- art. 121 Serre
- art. 122 Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi
- art. 123 Strutture trasferibili e involucri
- art. 124 Lotto edificato e ineditato
- art. 125 Interventi di uso e tutela delle aree e risorse naturali
- art. 126 Interventi di Arredo Urbano
- art. 127 Interventi relativi a Cippi, Monumenti e Lapidi storiche
- art. 128 Eventi particolari: Crolli, Labenze, Interventi e Ordinanze Contingibili ed Urgenti
- art. 129 Opere Comunali e Opere Pubbliche di interesse regionale e provinciale
- art. 130 Opere di privati da eseguirsi su aree demaniali
- art. 131 Opere statali
- art. 132 Barriere architettoniche
- art. 133 Impianti Tecnici e Tecnologici
- art. 134 Parcheggi
- art. 135 Modificazioni del suolo e movimenti di terra
- art. 136 Spazi per attività sportive, ricreative
- art. 137 Perforazione pozzi
- art. 138 Costruzione di canalizzazioni, Ponti, Tombamenti, Muri di sostegno
- art. 139 Chioschi, Edicole, Cabine - Decoro Urbano in genere
- art. 140 Campeggi



art. 141 Recinzioni, Mura di cinta, Cancelli, Passi carrai e Rampe

art. 142 Strade, Passaggi privati e Marciapiedi

art. 143 Bioarchitettura e Tecnologie Alternative

Titolo Quinto: Norme transitorie e finali

Capitolo I°: Sanzioni e norme finali

art. 144 Prescrizione di abusi edilizi minori

art. 145 Tolleranze costruttive

art. 146 Sanzioni amministrative per violazioni del presente regolamento

art. 147 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

art. 148 Entrata in vigore

art. 149 Norme Transitorie

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI

Art. 1: Natura finalità e principi del Regolamento Edilizio

1. In forza dell'art. 117, comma 6 della Costituzione della Repubblica Italiana, e dell'art. 3 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla legislazione regionale vigente, è adottato il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, che è atto normativo, avente i caratteri di generalità ed astrattezza, finalizzato a disciplinare le trasformazioni edilizie.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.
3. Le attività del Comune, in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra le diverse aree ed Enti esterni, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento, ed in sede di accordo tra i soggetti interessati al processo edilizio.



4. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico - edilizio, quanto sotto il profilo igienico - sanitario.
5. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, delle costruzioni accessorie, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia degli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

Art. 2: Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio Comunale

1. Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, definisce e disciplina qualsiasi attività di trasformazione edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
2. Disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, ed indica le tipologie degli interventi sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.
3. Regola, inoltre lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia di beni ambientali e architettonici.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni edilizie deve attenersi alle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale, fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e regionale, nonché del Codice Civile.
5. Il presente regolamento contiene sia disposizioni, di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.
6. Il presente Regolamento è costituito dall'articolato e dalla modulistica, che sarà predisposta con le modalità previste dal successivo art. 3.
7. Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

Art. 3: Modulistica

1. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente R.E.C., il Responsabile dell'Area dei Servizi per la Qualità Urbana, predispone apposita



- modulistica successivamente approvata con deliberazione di Giunta Comunale, che costituisce uno specifico allegato del R.E.C. e deve essere considerata funzionale allo svolgimento dei procedimenti amministrativi.
2. Al fine del conseguimento dei titoli abilitativi relativi agli interventi oggetto del presente Regolamento. è obbligatorio l'utilizzo della modulistica predisposta e la sua completa compilazione; tale obbligo se disatteso, comporta il rigetto della domanda.
 3. Le indicazioni contenute nella Modulistica potranno essere modificate, se e per quanto si rendesse necessario, con Determinazione del Responsabile dell'Area senza costituire variante al R.E.C.. Ogni modifica comporta l'immediato aggiornamento coordinato dei moduli interessati e la loro più ampia pubblicizzazione, attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, e la distribuzione a chiunque ne faccia richiesta, da parte del Servizio per la Qualità Urbana.

CAPITOLO II: ORGANISMI FUNZIONALI

Art. 4: Aggiornamento - Osservatorio

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento potranno essere oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, l'Amministrazione Comunale potrà istituire l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto dal Responsabile dell'Area, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e in qualità ambientale e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni; detti esperti possono essere scelti, anche all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento urbanistico edilizio Comunale, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.



5. Alle circolari di cui al precedente comma 4 verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.
6. Il Responsabile dell'Area, l'Amministrazione Comunale, la Commissione Edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

Art. 5: Sportello Unico per l'Edilizia

1. La responsabilità dei procedimenti relativi agli interventi sugli immobili e sul territorio è demandata allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge i compiti di cui al D.P.R. n. 380/2001 art. 5. In relazione alle determinazioni del presente R.E.C., si intende riferito a questo servizio ogni riferimento allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, sui procedimenti per il rilascio di titoli abilitativi e su tutte le attività relative alle trasformazioni territoriali.
4. Le richieste ed i depositi relativi ai titoli abilitativi vanno inoltrati allo S.U.E., che ne rilascia apposita ricevuta con la data di arrivo.
5. In particolare lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede:
 - a. alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico accessibile ai cittadini, che sarà costituito su impulso dell'Amministrazione Comunale;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque ne abbia interesse nonché delle relative normative comunali;
 - d. al rilascio dei Permessi di Costruire, dei certificati di agibilità e conformità edilizia, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale ed edilizio.
6. E' compito dello Sportello Unico per l'Edilizia convocare le Conferenze dei Servizi con le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi, al fine di garantire il rispetto dei tempi e delle procedure.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce i necessari pareri o nulla-osta degli Enti esterni (obbligatori per legge), qualora questi non siano già stati conseguiti e presentati in copia dagli interessati.
8. I depositi dei progetti inerenti la disciplina sismica devono essere effettuati presso il competente Ufficio Regionale, sezione provinciale del Genio Civile.



9. Il funzionario preposto allo Sportello Unico è il Responsabile dell'Area dei Servizi per la Qualità Urbana, salvo diversa disposizione organizzativa dell'Amministrazione. Sono fatte salve le competenze specifiche dei funzionari dei singoli servizi le cui pratiche convergono allo sportello, con particolare riguardo alla responsabilità dei singoli procedimenti.
10. Il funzionario preposto allo Sportello Unico si avvale di un tecnico coordinatore per le funzioni di cui allo Sportello Unico per l'Edilizia, e degli altri tecnici istruttori per le altre funzioni.

Art. 6: Formazione della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione Edilizia è Organo tecnico consultivo comunale in materia urbanistica ed edilizia, formata da membri tecnici.
2. La Commissione è composta da undici componenti tecnici, di cui nove elettivi.
3. I membri tecnici non elettivi sono: un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, un funzionario dell'ASL competente. I membri elettivi sono scelti dalla Giunta Comunale fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, ed esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'ambiente; almeno tre dei membri elettivi dovranno essere in possesso di laurea in ingegneria e/o architettura.
4. La Commissione Edilizia, è composta da nove componenti tecnici elettivi individuati tra le categorie professionali di architetti, ingegneri, geometri, geologi, periti edili, esperti in urbanistica, i rappresentanti degli operatori del settore edilizio, dell'urbanistica nonché della proprietà edilizia e/o costruttori, e/o inquilini. I soggetti per i quali si richiede l'iscrizione all'Albo Professionale, possono essere individuati, anche facendo riferimento ad una terna di nominativi proposta dai rispettivi Ordini o Collegi di appartenenza, e ciò a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
5. Il Responsabile dell'Area Urbanistica o un suo delegato, svolge la funzione di segretario senza diritto di voto.
6. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione medesima.
7. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio Comunale; pertanto al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio Comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di sessanta giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
8. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a quando il Consiglio Comunale non li abbia sostituiti.
9. I componenti della Commissione decadono :



- a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 6 ;
 - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
10. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.
11. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro sessanta giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Art. 7: Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per :
 - a. i progetti di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e le loro varianti; gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata; i Permessi di Costruire, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento restauro e risanamento conservativo su immobili di interesse storico artistico e documentario e/o ricadenti nell'area centrale storica;
 - b. l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso rilasciati.
2. Il Responsabile dell'Area dei Servizi per la Qualità Urbana, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere della Commissione, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
3. Il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica , la Giunta ed il Consiglio Comunale, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di :
 - a) approvazione di strumenti urbanistici, generali ed esecutivi e loro varianti ;
 - b) convenzioni ;
 - c) programmi di attuazione;
 - d) progetti urbani, di iniziativa privata o pubblica, che rivestono particolare importanza in merito alle trasformazioni urbanistiche previste;
 - e) regolamenti edilizi e loro modifiche ;
 - f) modalità di applicazione del contributo di costruzione.
- 4 Il parere della Commissione attiene principalmente all'inserimento del progetto edilizio nel contesto ambientale e architettonico preesistenti, all'architettura dei fabbricati e al modello tipologico e qualitativo delle costruzioni.
- 5 La Commissione Edilizia all'atto dell'insediamento enuncia dettagliatamente in un documento i criteri che intende adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione dell'inserimento del progetto edilizio nel contesto ambientale ed il controllo preventivo degli standards di qualità delle costruzioni. Inoltre può enunciare interpretazioni di



norme regolamentari e degli Strumenti Urbanistici, che si rendessero necessarie nel corso dei lavori riportandone il testo scritto nel verbale, ed inviandoli al Consiglio Comunale il quale se ne condivide il contenuto li adotta come interpretazione autentica. Tutti gli atti sono resi pubblici secondo le forme di legge.

Art. 8: Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

- 1 La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta alla settimana e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario ; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti. Tuttavia, i tecnici, a seguito di motivata richiesta, possono assistere alla discussione della propria istanza, ma debbono allontanarsi dall'aula quando i commissari esprimono il loro parere.
- 2 Possono assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto e su espressa richiesta della stessa, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione medesima, esclusivamente per il tempo necessario per la discussione delle pratiche stesse.
- 3 I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tali prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 8.
- 4 Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta in esame; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
- 5 La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria preventiva, esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 6 La Commissione, qualora ciò non comporti pregiudizio per il rispetto del termine di cui al comma 3, dell'art. 20, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di richiedere al Presidente di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì la facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare e di sentire i progettisti e di eseguire sopralluoghi collegiali nonché di richiedere al Responsabile del Procedimento il completamento della documentazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento, rinviando - nei casi suddetti - l'espressione del parere.



- 7 La Commissione esprime il proprio parere, il quale può essere favorevole o contrario. Eventuali prescrizioni tipologiche impartite devono essere chiaramente definite e riportate sul verbale e comunque, devono essere tali da non stravolgere l'impostazione architettonica del progetto; le modifiche saranno verificate dall'ufficio. In ogni caso la Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
- 8 Il Segretario della Commissione redige il verbale che viene firmato dal Presidente della Commissione, da tutti i membri presenti e dal segretario e viene allegato in copia agli atti relativi al Permesso di Costruire o al titolo abilitativo richiesto.
- 9 Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso, con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
- 10 Il compenso per i membri elettivi della Commissione Edilizia è determinato con atto di Giunta Comunale.

Art. 9: Commissione Edilizia Integrata

- 1 La Commissione Edilizia Integrata è un organo tecnico-amministrativo che opera per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della Legge Regione Campania n. 65/1981 e s.m.i., e n. 10/1982 e s.m.i., come conseguenza della delega alle Regioni delle funzioni dello Stato in materia di tutela dei beni ambientali, ai sensi del D.P.R. n. 616/1977.
- 2 Essa ha il compito di esprimere parere obbligatorio in merito alle materie sub delegate di cui all'art. 82 comma 2 lettere b), c) ed f) del D.P.R. n. 616/1977, nonché di consulenza, per l'Amministrazione Comunale o per il Responsabile del Servizio Urbanistica, qualora lo ritengano opportuno, al fine di salvaguardia e tutele dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.
- 3 La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 6, e da cinque esperti nominati secondo le modalità previste dalla L.R. n. 10/1982 e s.m.i..
- 4 Le sedute della Commissione Edilizia Integrata sono valide quando si ha almeno la presenza di tre esperti, oltre alla validità della Commissione Edilizia.
- 5 Il Presidente ed il Segretario della Commissione Edilizia, svolgono tali funzioni anche per la Commissione edilizia Integrata.
- 6 Gli esperti assenti senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, su certificazione del Presidente, sono dichiarati automaticamente decaduti, ed il Consiglio Comunale provvede alla sostituzione.
- 7 In merito alle procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame di espressione e registrazione del parere restano valide le modalità previste per la Commissione Edilizia.



- 8 Il compenso è determinato con le stesse modalità previste per la Commissione Edilizia.

TITOLO SECONDO:

PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZIO - DEFINIZIONI - DISTANZE E ALTEZZE - TIPI DI INTERVENTO.

CAPITOLO I: DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Art. 10: Superficie Territoriale (ST)

1. **Superficie territoriale: ST.** E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del Piano Urbanistico, nella quale le previsioni di Piano si attuano mediante Piani Urbanistici Esecutivi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie del Piano Urbanistico e sue N.T.A., mentre ne è esclusa la viabilità di Piano e relative fasce di rispetto, ad eccezione delle strade urbane di quartiere (E) e delle strade



locali (F) e delle strade extraurbane (C) con sezione carrabile inferiore a 11,00 ml.

2. Le zone omogenee di tutela e di vincolo e le fasce di rispetto non concorrono a determinare in ogni caso la ST.

Art. 11: Superficie fondiaria (Sf)

1. **Superficie fondiaria: Sf.** E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade, aree e/o spazi pubblici o spazi destinati al pubblico transito; essa pertanto, salvo quanto diversamente specificato dagli strumenti urbanistici in ordine alle singole sottozone, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.
2. In caso di non coincidenza tra la superficie catastale e reale, l'applicazione degli indici edilizi-urbanistici verrà applicata sull'area realmente rilevata, così come si potrà evincere da apposita perizia giurata, redatta da tecnico abilitato.

Art. 12: Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)

1. **Indice di utilizzazione territoriale : $Ut = Su/ST$.** E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).
2. L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del Piano Urbanistico è subordinata alla formazione di Piani Attuativi di cui alle N.T.A. del Piano Urbanistico.

Art. 13: Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)

1. **Indice di fabbricabilità territoriale: $It = Vc/St$.** E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
2. L'indice di fabbricabilità territoriale (It) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del Piano Urbanistico è subordinata alla formazione di Piani Attuativi di cui alle N.T.A. del Piano Urbanistico.

Art. 14: Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)

1. **Indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = Su/Sf$.** E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
2. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di Piani Esecutivi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto.



Art. 15: Indice di Fabbricabilità fondiaria (If)

1. **Indice di fabbricabilità fondiaria: $If=Vc/Sf$.** E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
2. Nel caso di edificazione successiva a Piani Esecutivi, i valori totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Art. 16: Carico urbanistico (Cu)

1. Si definisce carico urbanistico Cu di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale Cu si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. Si ha incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.

Art. 17: Opere di Urbanizzazione Primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:
 - le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
 - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;
 - le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione ai sensi dell'art.40 della L.n.166/2002.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' comunque facoltà del



Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione Campania.

Art. 18: Opere di Urbanizzazione Secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:
 - le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane;
 - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere.
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi.
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport.
 - i parcheggi pubblici.
2. Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile – ai sensi dell' art.11 della L.10/77 – l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purchè dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dal responsabile del Servizio Tecnico competente, ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di Piani Attuativi, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
4. Al fine di quanto previsto al comma 2, sono assimilate alle opere di urbanizzazione secondaria gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale e cioè non afferenti al solo comparto di intervento.

Art. 19: Reperimento di aree per Opere di Urbanizzazione e Standards di Servizi

1. Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici (S.S.), dovute quali opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli 17 e 18, nelle zone di nuovo impianto e/o di riqualificazione urbana debbono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento, salva diversa volontà del Comune definita in sede di convenzione.
2. Nelle zone omogenee, secondo quanto consentito dalla legislazione regionale, la cessione nell'ambito del comparto di intervento delle aree necessarie per la



- realizzazione dei parcheggi e del verde può essere sostituita in tutto o in parte, mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione di altre aree in zone pubbliche o private a ciò destinate dal Piano Urbanistico o dai suoi strumenti di attuazione, secondo parametri determinati dalle vigenti norme, o monetizzate ai sensi della normativa vigente in materia, qualora si dimostri l'inutilità o scarsa funzionalità della attuazione in loco di dette aree ad uso pubblico.
3. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.
 4. All'interno del perimetro dei Piani Attuativi di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi, 5°, 6°, 7°, 8° e 9° comma, salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie del Piano Urbanistico; nel caso che tale quantificazione sia inferiore a quella prescritta dai successivi commi citati il progetto di Piano Attuativo dovrà necessariamente integrarla.
 5. Nei Piani Attuativi di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali turistici, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai m² 20,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, salvo diversa specificazione nelle norme di zona derivanti da strumenti urbanistici generali.
 6. Nei Piani Attuativi di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali produttivi e per il commercio all'ingrosso, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 10 % della superficie territoriale (ST) di tali insediamenti, salvo diversa specificazione nelle norme di zona derivanti da strumenti urbanistici generali.
 7. Nei Piani Attuativi di nuovo impianto che prevedano insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a m² 80 per ogni m² 100 di superficie utile (Su) di tali attività.
 8. Per Piani Attuativi di nuovo impianto con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alle destinazioni d'uso previste dallo stesso Piano Attuativo.
 9. La superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1) o secondaria (U2) è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione.
 10. Per le strutture commerciali (ai sensi della LR 1/2000 e suoi criteri applicativi) al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, l'Amministrazione Comunale può prevedere nell'ambito di Piani Attuativi e/o progetti convenzionati, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in



materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico. Tale monetizzazione può essere ammessa negli ulteriori casi contenuti nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale ai sensi della LR 1/2000.

Art. 20: Area di insediamento (Ai)

1. Per area di insediamento (Ai) si intende la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione e/o comunque delimitata e come tale individuata progettualmente o dall'ambito di effettivo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

Art. 21: Centro Abitato

1. Il perimetro di centro abitato ai fini del codice della strada è quello individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285.

Art. 22: Standards Urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 23: Area di Pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della sua individuazione.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è quella catastalmente individuata, qualora tale individuazione non sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

Art. 24: Studio (S.I.A.) e Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.)

1. Lo studio di impatto ambientale è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.



2. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è redatto in conformità alle norme tecniche vigenti e specifiche in relazione alle diverse tipologie di progetti assoggettati a V.I.A. per norma regionale o nazionale.
3. La V.I.A. è richiesta per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal DPCM n.377/88 e successive modifiche e integrazioni.

CAPITOLO II: DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI EDILIZI

Art. 25: Superficie Utile (Su)

1. La superficie utile (Su) è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali.
2. Non costituiscono Su i seguenti elementi:
 - a) i porticati a piano terreno e gallerie di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di strumento urbanistico o tale per mezzo di atto pubblico);
 - b) i porticati, le tettoie e le logge di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dalle N.T.A. del Piano Urbanistico;
 - c) i balconi e i ballatoi, le pensiline a sbalzo; le coperture piane; i terrazzi; i lastrici solari (praticabili e non); i cornicioni di gronda; gli aggetti ed incassi di profondità inferiore o uguale a m 1,00 che costituiscano motivo architettonico;
 - d) i sottotetti non abitabili, aventi le seguenti caratteristiche: pendenza delle falde non superiore al 35 %, altezza alla gronda (anche se sul pensile esterno) pari a mt 0,80 ed altezza al colmo non superiore a mt 3,00, misurate al lordo degli elementi di copertura. E' possibile realizzare degli abbaini, ciascuno largo mt 1,10 la cui superficie di copertura non dovrà superare in totale, 1/10 della superficie coperta del tetto, e gli stessi non potranno raggiungere la linea di gronda;
 - e) le cabine elettriche, vani ascensori e/o montacarichi interni, scale esterne a servizio dei solai, l'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche in fabbricati esistenti;
 - f) i piani interrati, (si considerano tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non emergente oltre m 0,80 rispetto alla quota media del terreno esterno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe e con altezza massima interna inferiore a m 2,70) purché destinati a garage privati con altezza massima interna $H < 2,70$, realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L.122/89, o siano destinati a garage privati e/o a servizi accessori al fine di realizzare spazi verdi non pavimentati su almeno i 2/3 della Superficie scoperta dell'area di pertinenza dell'edificio; tale rapporto può essere ridotto ad $\frac{1}{2}$ per gli edifici



destinati esclusivamente ad usi terziari (direzionale, commerciale, ricettivo ...).

g) le strutture e/o gli impianti, smontabili, aperti utilizzabili per parcheggio, e i garage interrati di uso pubblico;

h) i soppalchi costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza non superiore a m. 2,20 al piano superiore, qualora ciò non contrasti con la necessità di salvaguardare elementi architettonici di particolare pregio. La superficie del soppalco comunque non deve eccedere il 30% della Su del locale interessato e non superare i 9 mq per i soli usi residenziali. In ogni caso non determinano aumento di Su nelle tipologie industriali, commerciali, artigianali o di magazzino, le strutture metalliche facilmente smontabili di stoccaggio delle merci organizzate anche a più livelli compresi i corselli di servizio ricavate all'interno degli edifici;

i) gli elementi di bioarchitettura come in seguito definiti:

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere e indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione della Superficie utile e del Volume, nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi; ciò purché il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, igrotermica, acustica o di inerzia termica, da documentare con apposita relazione tecnica.

Sono fatte salve in ogni caso le norme relative le altezze e distanze minime fissate dalle vigenti norme.

Quanto sopra si applica con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici;

l) gli impianti sportivi e/o ricreativi con coperture aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari;

m) i gazebo e i pergolati.

3. Gli spazi circoscritti da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della Su.

Art. 26: Superficie Coperta (Sc) - Superficie Permeabile (SP)



1. La superficie coperta è la risultante della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio comprese:
 - a) le superfici dei porticati, delle tettoie e delle logge di uso privato e pubblico;
 - b) gli ascensori o impianti di sollevamento con esclusione di quelli realizzati per il superamento delle barriere architettoniche, e posizionati esternamente ai fabbricati esistenti;
 - c) i volumi aggettanti;
 - d) le pensiline e i balconi con sporgenza e/o profondità superiore a m.2,00 per usi residenziali e a m.3,00 per gli altri usi.
2. La superficie permeabile (SP) di un lotto, è la porzione ineditata dello stesso lotto che è lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera, compresi i vialetti pedonali ma non carrabili fino a m.1,20 di larghezza, purchè inghiaii e realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio. Le superfici pavimentate con elementi alveolari posati a secco ed i giardini pensili si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di intervento per specifici ambiti.

Art. 27: Rapporto di Copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura (Rc) è il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto. Esso è pertanto dato dal rapporto:
 $Rc=Sc/Sf$.

Art. 28: Volume del Fabbricato (Vc)

1. Il volume del fabbricato (Vc) è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, o come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Art. 29: Superficie Utile Abitabile (SUA) e relativa Superficie Non Residenziale (SNR)

1. La superficie utile abitabile (SUA) per la funzione abitativa, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui



superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (SNR).

2. La superficie non residenziale (SNR) per la funzione abitativa, si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, soffitte, scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR i locali sottotetto aventi altezza netta interna inferiore a ml.1,80.
3. Le predette misurazioni si utilizzano sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo del permesso di costruire afferente al costo medesimo di cui al D.M. 10/5/1977.

Art. 30: Superficie Utile per funzioni non abitative (SN) e relativa Superficie Accessoria (Sa)

1. La superficie utile per le funzioni non abitative (SN), (quali per esempio: funzioni direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
2. Per le funzioni non abitative (quali per esempio: quelle direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) la superficie accessoria (Sa) si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico (anche ai sensi dell'art.1 della legge n.46/90) necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
3. La predetta misurazione si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo di cui al D.M. 10/5/1977.

Art. 31: Superficie Complessiva (SC) e Totale (St)

1. La superficie complessiva SC è data da: $SC = SUA + 60\% SNR$. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la SC è data da: $SC = Sua + 60\% (SNR+SpK)$ ai sensi del D.M. n. 801/77, dove SpK, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.



2. La superficie totale St è data da: $St = SN + 60\% Sa$.
3. Le predette misurazioni si utilizzano sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del costo di costruzione di cui al D.M. 10/5/1977.

Art. 32: Superficie di Vendita (SV)

1. Per **superficie di Vendita (S.V.)** di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 114/98), la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.
2. Per **superficie di vendita di un centro commerciale** si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
3. Per ulteriori definizioni e/o precisazioni, relativamente alle attività commerciali, non contenute nelle presenti norme, si rimanda a quanto espresso nei criteri per le autorizzazioni commerciali, da approvarsi e/o approvati con delibera di C.C. ai sensi della L.R. n. 1/2000.

Art. 33: Volumi tecnici (Vt) - Cubature accessorie (Ca)

1. Per volumi tecnici (Vt) e/o cubature accessorie (Ca) devono intendersi, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti della normativa.
2. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, per esempio, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i doppi volumi di vani abitabili, i ripostigli, ricovero attrezzi e simili.
3. Sono da intendersi come volumi tecnici i torrioni scala per l'accesso al lastrico solaio, misurati all'intradosso dell'ultimo solaio, le logge rientranti con un lato di dimensione massima, libero sul prospetto dell'edificio.
4. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche dell'immobile.



5. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

CAPITOLO III: DEFINIZIONI

Art. 34: Unità Edilizia (UE)

1. L'unità edilizia (U.E.), con la relativa area di pertinenza, è definita sulla base dei dati, catastali, storici, tipologici, patrimoniali, e d'uso.

Art. 35: Organismo edilizio - Edificio

1. L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una o più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.
2. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

Art. 36: Unità Immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare (UI), con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente. All'interno delle unità immobiliari si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.
2. Se non diversamente precisato laddove si parla genericamente di "immobile" questo deve intendersi indifferentemente inteso come area o edificio.

Art. 37: Pertinenza edilizia

1. Si definisce pertinenza edilizia quella opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria (Sa) oppure non residenziale (SNR).
2. Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:
 - □abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
 - siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
 - siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
 - siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
 - le dimensioni siano modeste e non superino il 20% della volumetria dell'edificio principale;



- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

Art. 38: Superfetazione edilizia e opere incongrue

1. Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Ai fini del presente Regolamento si definiscono pertanto opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
2. Rientrano fra esse, in particolare, anche:
 - le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
 - i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.
3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento Edilizio, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici ed edilizi.
4. Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.

Art. 39: Alloggio

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), con superficie non inferiore a mq. 3,00. Tale dotazione è



vincolante nelle nuove costruzioni e deve essere mantenuta quando già preesistente. .

2. Tale superficie deve intendersi aggiuntiva alla superficie minima dei monolocali.

Art. 40: Sagoma dell'edificio

1. La Sagoma dell'edificio è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (con la sola esclusione degli elementi elencati nell'Art. 25 lett c), le porzioni interrato dell'edificio, nonché scale esterne di servizio e/o secondarie, comignoli, caminetti e canne fumarie, con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali. Si considerano influenti modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle stesse oppure a formare pendenze adeguate.
2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la superficie coperta. Non si considera modifica alla sagoma la creazione di copertura in falda in sostituzione di una a terrazzo e non viceversa.

Art. 41: Soppalco

1. Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non può essere considerato soppalco.
2. La realizzazione di soppalchi con altezze nette interne inferiori a ml. 2.40, è consentita solo come deposito o ripostiglio.
3. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 0,80 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.
4. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.
5. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di unità immobiliari, il relativo intervento è da classificarsi nella tipologia della ristrutturazione edilizia.

Art. 42: Portico, Loggia, Balcone, Ballatoio, Veranda, Galleria, Androne, Terrazza

1. Per portico si intende uno spazio coperto posto al Piano Terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati e per almeno il 50% del



- perimetro delimitati con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.
2. Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro se posta al piano terra e da uno o più lati per i piani superiori.
 3. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo ed aperto su almeno due lati. Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità.
 4. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammesso il recupero di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso.
 5. Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
 6. Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate.
 7. Si definisce androne un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone di ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante o galleria.

Art. 43: Tettoia, Pensilina.

1. La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.
2. La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

Art. 44: Pergolato, Gazebo

1. Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile.
2. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area



scoperta di pertinenza dell'immobile, purchè la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; se il pergolato ha funzione di ricovero per autovetture, costituisce area pavimentata. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione che dovrà avvenire nel rispetto delle norme di codice civile.

3. L'installazione, nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 richiede la sola preventiva autorizzazione ambientale e la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
4. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima di ml. 3,00, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) una superficie coperta massima di mq. 12 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.
5. L'installazione dei gazebo è soggetta a Denuncia di Inizio Attività.
6. E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Art. 45: Piano di un edificio

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente (estradosso del solaio inferiore) dal piano di calpestio e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o curvo, irregolare.
2. Il piano dell'edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante sistemato (ovvero esistente se non è prevista la sua sistemazione in progetto e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe), pavimentato o no. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
 - **Piano seminterrato:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a 0,80 ml., rispetto alla quota del terreno circostante, sistemato definitivamente.



- **Piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del solaio sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura uguale o inferiore a 0,80 ml, misurata all'intradosso;
 - **Piano completamente interrato:** una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso, i camini di aerazione e le bocche di illuminazione;
 - **Piano fuori terra:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a 0,30 ml. rispetto alla quota del terreno circostante;
 - **Piano terra:** il piano fuori terra di un edificio il cui pavimento si trovi ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,00 ml.
 - **Piano ammezzato:** si definisce tale un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed il successivo (ovvero tra due piani), di altezza generalmente inferiore a quella degli altri piani;
 - **Piano in elevazione :** rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella definita per il piano terra;
 - **Piano sottotetto o di soffitta:** quando il suo solaio superiore è quello di copertura di forma e tipo qualsiasi.
3. L'**attico** è il piano abitabile situato immediatamente sopra l'ultimo piano ed è in tutto od in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata e dispone di un terrazzo al piano, formato nella zona di arretramento. Sopra un piano attico può aversi un ulteriore piano (superattico), sia una mansarda.
4. La **mansarda** è l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano di imposta e nella sagoma del tetto e viene adeguatamente finestrato onde illuminare ed aerare i vani della mansarda.

CAPITOLO IV: ALTEZZE - DISTANZE - VISUALE LIBERA - ALLINEAMENTI

Art. 46: Fronte dell'edificio

1. Per fronte o parete dell'edificio si intende la proiezione, su di un piano verticale delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza.
2. Il fronte dell'edificio è quindi la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna



dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico. La fronte si identifica con le singole porzioni di parete.

3. La superficie in elevazione costituisce un fronte unico nei casi in cui la parete abbia rientranze/sporgenze inferiori a ml. 1.00.

Art. 47: Altezza delle fronti (Hf)

1. Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada, intesa come quota media rispetto al fronte. Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato l'Hf va computata da questa ultima. L'altezza delle fronti è calcolata come media ponderale.
2. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalla linea di imposta e di colmo, i timpani di altezza inferiore a m 1,80.
3. I parapetti di balconi e terrazze nonché di frontalini non concorreranno a determinare l'altezza della fronte purchè aventi altezza inferiore a m. 1,20.
4. Quando l'inclinazione della falda di copertura supera i 45 gradi, l'altezza della fronte si assume pari a quella del punto più alto della falda medesima. Tale criterio di misura si applica anche nel caso in cui la copertura ha andamento curvilineo.

Art. 48: Altezza massima (Hmax)

1. L'altezza massima del fabbricato è determinata come altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi e di attrezzature per il gioco all'aperto.
2. L'altezza calcolata alla linea di gronda è l'altezza dell'edificio calcolata alla sua gronda più alta, in caso di copertura piana questa va determinata all'intradosso del solaio di copertura.

Art. 49: Misura della distanza (D)

1. Le distanze dai confini si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta dei manufatti edilizi, così come definito dal precedente art.26, salvo quanto successivamente specificato.
2. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.



3. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.
4. La distanza D di un edificio da un altro edificio si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui al successivo comma.
5. Per le misure delle distanze, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui alle presenti norme.

Art. 50: Distanza fra edifici (D2)

1. La distanza fra edifici è la distanza minima intercorrente fra edifici calcolata nel modo che segue.
2. La distanza fra edifici si misura come distanza tra fronti o pareti antistanti sulle rette perpendicolari al piano della facciata dell'edificio oggetto dell'intervento.
3. Le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parte opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.
4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, va comunque rispettata una distanza di ml. 3,00 misurata in modo radiale.
5. La misura di detta distanza non tiene conto degli elementi aggettanti, se inferiori a 1,60 ml.
6. In assenza di disciplina del Piano Urbanistico, la distanza fra le fronti dello stesso edificio, da costruirsi nell'ambito della stessa area di intervento, non potrà essere inferiore a 10 ml. Ai fini della determinazione del distacco fra pareti, non si considerano influenti le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a ml. 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.

Art. 51: Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)

1. Salvo che non sia diversamente disposto da strumenti urbanistici generali, la costruzione di qualsiasi manufatto che non determini Su e/o Sc deve rispettare comunque la distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml 5,00.
2. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate dal Piano Urbanistico: trascurando quindi le eventuali delimitazioni in sottozona.
3. La costruzione di balconi, pensiline a sbalzo, scale, cornicioni e qualsiasi altro elemento architettonico che non concorrono a formare Su e/o Sc potrà osservare, in deroga alla disposizione del precedente comma, una distanza



- minima dai confini di proprietà e di zona di ml. 1,50 solo in caso di interventi tesi al recupero edilizio di cui al c.2 del successivo art. 66 e nel caso di sopraelevazione quando l'edificio sia costruito a meno di ml. 5.00 dai confini.
4. Gli interventi di cui al precedente art.25, c.2 lettera l) rispettano una distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml.2,00. Costruzioni o loro parti che siano completamente interrato, rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà, devono rispettare, ivi comprese le piscine scoperte, la distanza di ml.1,50.
 5. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalle norme di Piano Urbanistico.

Art. 52: Distanza dal confine stradale

1. La distanza dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal decreto di esecuzione del nuovo Codice della Strada sono quelli indicati dal presente articolo.
2. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non possono essere inferiori a 3 m.
3. Le strade sono classificate in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada, nei seguenti tipi:
 - A) autostrade
 - B) strade extraurbane principali
 - C) strade extraurbane secondarie
 - D) strade urbane di scorrimento
 - E) strade urbane di quartiere
 - F) strade locali.
4. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m. per le strade di tipo A;
 - b) 40 m. per le strade di tipo B;
 - c) 30 m. per le strade di tipo C;
 - d) 20 m. per le strade di tipo F; ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del Codice;



- e) 10 m. per le “strade vicinali” di tipo F;
5. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista può essere ridotta a metri 10.00, previo parere dell’ufficio competente.
 6. Fuori dei centri abitati ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m. per le strade di tipo A;
 - b) 20 m. per le strade di tipo B;
 - c) 10 m. per le strade di tipo C.
 7. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma 5, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale per cui si applicano le disposizioni previste dal PRG vigente per le singole destinazioni urbanistiche, fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada per quanto riguarda il triangolo di visibilità nelle intersezioni e nelle curve.
 7. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m. per le strade di tipo A, B;
 - b) 3 m. per le strade di tipo C, F.
 8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m..
 9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
 10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 3.00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m costituite come previsto dal precedente comma e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
 11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.



12. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m. per le strade di tipo A;
- b) 20 m. per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

13. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 3 m. per le strade di tipo A;
- b) 2 m. per le strade di tipo D;

Per le altre strade non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

14. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del PRG vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

15. Per quanto riguarda la fascia di rispetto e l'area di visibilità nelle intersezioni e nelle curve al di fuori dei centri abitati si rimanda a quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del Codice della strada e dall'art.27 del relativo regolamento di attuazione.

Art. 53: Distanza fra elementi

1. La distanza minima fra balconi, ballatoi, verande frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 54: Riduzione delle distanze

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere rispettata in ml. 3.30 nel caso in cui i conduttori siano nudi e non inscatolati;
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- alle strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione



segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;

- agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
- alle strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, ecc.;
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 10;
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml. 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;
- costruzione di campi per attività sportive e ricreative purchè privi di qualsiasi manufatto edilizio;
- le norme sulle misure minime delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

Art. 55: Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi, l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
2. Rispetto degli allineamenti esistenti prevalenti. Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme del Piano Urbanistico.
3. Il Responsabile dell'Area potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
4. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne (come definite dal presente Regolamento), gli ascensori e i manufatti condonati.

Art. 56: Costruzione a confine, in aderenza, collegate e costruzione con previsioni

1. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta di permesso edilizio, è consentito costruire sul confine di proprietà e/o in aderenza eccedendo i limiti del profilo della parete esistente;



in tal caso la progettazione unitaria dell'intervento sarà oggetto di rilascio di permesso di costruire la cui attuazione potrà avvenire anche in tempi diversi. La realizzazione contestuale degli interventi, nel caso di due o più lotti contigui, previsti nel progetto unitario di cui sopra o nell'ambito di progettazione urbanistica preventiva approvata non richiede comunque l'obbligo dell'atto di stipula di cui sopra.

2. E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente. La costruzione in aderenza, in eccedenza ai limiti del profilo della parete esistente, è altresì ammessa nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche.
3. Le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 47 e 48 non vengono meno qualora gli edifici e/o pareti, in tutto o in parte, siano funzionalmente e strutturalmente collegati da elementi edilizi quali: tettoie, pensiline, elementi decorativi, pergole, mensole, terrazzi, portici e comunque da qualsiasi altra tipologia di collegamento; solo qualora l'intervento ricada all'interno della stessa proprietà e gli edifici non eccedano un Hmax di ml.7,50 gli elementi di cui sopra, purchè comportino superficie coperta concorrono a non determinare la distanza fra gli edifici, che comunque non può essere inferiore ai 6,00 ml.
4. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati.

Art. 57: Altezza interna locali

1. L'altezza interna (H_i) del locale è determinata dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle eventuali travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari. Nei soli casi in cui la presenza di travi e/o irregolarità costituisca un'orditura tale da determinare un reale abbassamento (e per il numero delle travi presenti e per il ridotto interspazio tra di esse) dell'altezza utile interna, quest'ultima deve essere misurata all'intradosso delle travi.
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento, che determina l'altezza virtuale; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero altezza inferiore a ml. 1,80.
3. In tutti i casi in cui l'altezza interna, calcolata nei modi di cui ai precedenti commi, non consenta l'utilizzo del vano come superficie utile abitabile di cui al precedente art. 29 ma soltanto come locale di servizio (SNR), il rapporto illuminante dovrà essere uguale o inferiore ad $1/16$.
4. Ai fini del calcolo della S_u il criterio di misurazione dell'altezza per i sottotetti è fissato dal precedente art. 25.



CAPITOLO V: DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 58: Categorie di Intervento

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro scientifico;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) ripristino tipologico;
- f) demolizione;
- g) recupero e risanamento delle aree libere;
- h) ristrutturazione edilizia;
- i) nuova costruzione;
- l) variazione della destinazione d'uso;
- m) ristrutturazione urbanistica;
- n) interventi nei giardini e parchi storici;
- o) interventi particolari di cui al successivo Titolo IV Capitolo I°.

2. Gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) sono assimilabili a recupero edilizio.

3. Gli interventi progettati devono essere considerati, esaminati e valutati complessivamente e non per singole parti; pertanto in ordine ad un intervento edilizio l'esame non deve limitarsi ad una disamina frazionata delle singole richieste che si susseguono nel tempo, nell'arco di validità di permessi di costruire e/o di DIA già in essere, e che si riferiscono al medesimo immobile.

4. L'individuazione delle categorie di intervento ammissibile per ogni immobile scaturisce dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico.

Art. 59: Manutenzione Ordinaria

1 Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal DLgs n.42/2004 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2 Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione di Piano, e senza esclusione tra quelle ricadenti nella definizione sopra data:

a) Manutenzione Ordinaria esterna:

- Ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e grondaie nonché



loro sostituzione, quelli finalizzati all'unificazione delle finiture esistenti, anche con materiali diversi, purchè non ne siano mutate le caratteristiche.

- Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti.
- Riparazione di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini.
- Riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi etc, nonchè dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali; guaine tagliamuro.
- Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, etc.).
- riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari.
- Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa.
- Riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali; costruzione di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni.
- Riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti d'ispezione; fosse a tenuta per lo smaltimento acque reflue.
- Costruzioni di piccoli barbecue e caminetti in muratura.
- Sondaggi relativi e verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche.

c) Manutenzione Ordinaria interna:

- Riparazione e rifacimento parziale dei pavimenti interni.
- Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature; riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni.
- Costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento; creazione di varchi nelle pareti divisorie, interne alla stessa unità immobiliare, purchè non si abbia variazione del numero delle unità immobiliari stesse.
- Posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno.
- Installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.
- Costruzione di caminetti.

c) Impiantistica:

- Riparazione, sostituzione e ammodernamento di apparecchiature igienico-sanitarie.
- Riparazione, sostituzione e ammodernamento di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di



riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della proprietà privata; interrimento di pozzetti prefabbricati a tenuta stagna di accumulo di acque nere.

- Installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, a servizio di singoli edifici anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm..
- Opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici; griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; condizionatori di tipo a parete.
- Installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate nelle vetrine.

d) Manutenzione ordinaria del verde

- Manutenzione del verde esistente, compresa la potatura e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde, o all'interno di corti e terrazzi, di modesti elementi ornamentali quali statue, vasche, fontane, fioriere, pergolati, e di piccole serre smontabili stagionalmente; realizzazione di muretti di contenimento con H max = 20 cm., percorsi pedonali, gioco bimbi.

3 Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici quali:

- Installazioni di piani in grigliato di lavoro e relative passerelle di collegamento e scale.
- Strutture porta-tubi in metallo e/o conglomerato armato per tubazioni di processo, fornitura servizi e cavi elettrici, anche per attraversamenti stradali interni allo stabilimento.
- Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone, impianti, pozzetti, tubazioni e simili ovvero dettate da esigenze di sicurezza e/o prevenzione infortuni; tali costruzioni si configurano in basamenti, in castellature di sostegno, recinzioni e simili purchè di dimensioni contenute.
- Bacini di contenimento per serbatoi.
- Cabine destinate all'alloggiamento di apparecchiature e strumentazione a servizio degli impianti.
- Cabine e pozzetti per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna.
- Box aventi pareti in conglomerato armato e tettoia di copertura a protezione di bombole a servizio degli impianti.



- Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, scivoli, elevatori in genere, ecc..
 - Soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni ed apparecchiature contenuti all'interno o all'esterno di edifici.
- 4 L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a permesso di costruire né a DIA. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi dell' autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per gli edifici sottoposti a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004.
- 5 Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n.42/2004.
- 6 Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

Art. 60: Manutenzione Straordinaria

- 1 Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n. 42/2004, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
- 2 Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti.
- 3 Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte:
- a) Manutenzione Straordinaria esterna:**
- Rifacimento totale di finiture esterne e tinteggiature, con modificazione di materiali e colori.
 - Rifacimento totale di intonaci; rivestimenti delle pareti esterne.
 - Rifacimento e sostituzione del tetto senza modificarne la posizione; è ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per uno spessore massimo di cm. 20, fermi restando la posizione del solaio.
 - Sostituzione con modificazione di elementi architettonici, quali: bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc..
 - Consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature.
 - Installazione di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm..
 - Realizzazione di muri di sostegno e contenimento.
 - Rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme; passi carrai; percorsi.
 - Costruzione di balconi con aggetto inferiore o uguale a m.2.00.
 - Costruzione di pensiline a sbalzo su edifici esistenti: con aggetto inferiore a m.2.00 e ml.3,00 per gli insediamenti produttivi.



- Parziali modifiche prospettiche consistenti in aperture e chiusure di alcune porte e/o finestre.
 - Installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente articolo.
 - Costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio; condotte di esalazione e aerazione.
 - Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili).
 - Costruzione di opere di allacciamento fognario.
 - Opere di arredo ivi compreso cippi e monumenti.
- b) Manutenzione Straordinaria interna:**
- Apertura e chiusura di porte all'interno della stessa unità immobiliare.
 - Demolizione, sostituzione dei solai senza modificarne la posizione.
 - Adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica.
 - Opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.
 - creazione di soppalchi che non determinano aumento di Superficie Utile.
 - Sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo; sottomurazioni; costruzione di vespai o scannafossi.
 - Controsoffittature.
 - Demolizione, sostituzione e costruzione di partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi.
 - Sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc..
 - Consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonchè gli interventi di cui all' art. 9 lettera e) della L. 10/77.
 - rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- c) Opere assimilate a manutenzione straordinaria.**
- Ai sensi dell'art.26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
 - Ai sensi dell'art.7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.
- 4 La DIA per interventi di manutenzione straordinaria nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo articolo è ammessa limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
- 5 Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione



con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

- 6 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso. Vi rientrano i lavori volti alla realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge n.650/79.
- 7 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a DIA.

Art. 61: Restauro Scientifico

- 1 Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- 2 Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 3 Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
3. L'intervento di restauro scientifico è soggetto a D.I.A.

Art. 62: Restauro e Risanamento Conservativo

- 1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un



insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2 I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite modifiche volte al recupero di una più corretta tipologia o a migliorare l'unitarietà degli stessi. Per le fronti esterne non è consentita la modifica della posizione e delle quote delle aperture esterne, salvo operazioni volte al ripristino tipologico degli stessi;
- il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalla normativa vigente in materia, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;



- adeguamenti della distribuzione interna, purchè non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- b)** il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- c)** l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d)** l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. E' ammessa la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti modesti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze di restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni;
- e)** è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari;
- f)** modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, purchè ne venga rispettato l'impianto distributivo del tipo originario;
- g)** sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia;
- h)** la trasformazione di superfici accessorie (Sa) entro sagoma in Su e la trasformazione di superficie utile (Su) in superficie accessoria (Sa) mediante opere edilizie.
- 3 L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo è soggetto a D.I.A.

Art. 63: Ripristino Tipologico

- 1 Gli interventi di "ripristino tipologico", riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 2 Il tipo di intervento prevede:
- a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.



3. L'intervento di ripristino tipologico è soggetto a DIA.

Art. 64: Demolizione

- 1 Si devono intendere gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La demolizione di questi ultimi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.
- 2 Inoltre si intendono quali interventi di demolizione senza ricostruzione, quelli inerenti opere edili realizzate senza titolo abilitativo, e per le quali risulta applicato il regime sanzionatorio previsto dal D.P.R. n. 380/2001.
- 3 L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a DIA.

Art. 65: Recupero e Risanamento delle Aree Libere

- 1 Gli interventi "recupero e risanamento delle aree libere", riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di contribuire alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;
- 2 L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è soggetto a DIA.

Art. 66: Ristrutturazione Edilizia

- 1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
- 2 La ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione e fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione si intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, con lo stesso ingombro planivolumetrico (medesimo sedime e medesima sagoma), realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate la sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
- 3 Comprende inoltre le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti e l'introduzione di balconi o di modifiche al sistema delle finestrate sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle



- condizioni di illuminazione/aerazione dei locali, purchè sia garantito un congruo inserimento nel carattere architettonico esterno all'edificio.
- 4 Allorchè il recupero riguardi manufatti le cui caratteristiche tecniche-costruttive siano improprie e/o tali da configurare un insieme di elementi male assemblati e privi di rigidità propria e di scarsa consistenza statica, configurabili come superfetazione e quando il risultato è di ottenere una costruzione stabile con connotati completamente diversi tali da perdere le caratteristiche fondamentali del manufatto originario, l'intervento si configura come nuova costruzione.
 - 5 Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di labilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da perizia statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, nel pieno rispetto di quanto già eventualmente rappresentato dal titolo rilasciato o comunque dell'edificio preesistente, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive classificando l'intervento come di ristrutturazione edilizia.
 - 6 La categoria d'intervento ammette anche la demolizione di volumi/superfici secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. Tale ricomposizione dei corpi secondari deve avvenire nel rispetto delle altezze, degli indici edificatori e delle norme di attuazione del Piano Urbanistico; devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.
 - 7 La ricomposizione di corpi secondari potrà essere realizzata sul fronte principale per ricomporre una quinta non completa, e che in ogni caso determina una incongrua soluzione di continuità dell'edificato lungo le strade principali.
 - 8 Le deroghe consentite ai limiti di sagoma sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche e/o tecniche, per osservare le prescrizioni di sicurezza determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima e purchè non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e con le norme di tutela architettonica ed ambientale. Il richiedente deve dimostrare l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne. Sono parimenti ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
 - 9 L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia è ammesso per gli edifici rurali e civili di valore tipologico-documentario e/o di potenziale valore ricadenti in zona agricola E.
 - 10 L'intervento di ristrutturazione edilizia, è soggetto a D.I.A..



Art. 67: Nuova Costruzione

- 1 L'intervento consiste nella edificazione di nuovi edifici e manufatti edilizi, di ampliamento (e sopraelevazione) di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 47 DLgs 30.4.95 n. 285 e s.m.i.).
- 2 Rientrano, per esempio, nell'ambito della categoria di costruzione la realizzazione di edifici o impianti fuori terra o interrati, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrezzature del territorio, la installazione di torri e tralicci di qualsiasi tipo e genere, l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili a qualsiasi uso destinati, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo, le altre opere indicate nel presente Regolamento.
- 3 Il tipo di intervento comprende anche:
 - a) ampliamento** di manufatti esistenti all'esterno della sagoma esistente, inteso come complesso di lavori che mirano ad ampliare un edificio esistente, creando degli spazi o dei volumi aggiuntivi e/o supplementari. L'ampliamento può avvenire:
 - a.1)** per addizione orizzontale, nel qual caso esso comporta un aumento dell'estensione in senso orizzontale di una costruzione esistente e comporta, generalmente, un aumento della superficie coperta;
 - a.2)** per addizione verticale (sopraelevazione) intesa come aumento dell'estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente e non comporta modifiche alla superficie coperta;
 - a.3)** in entrambi i modi.
 - b)** gli interventi di nuova costruzione previa demolizione totale di edifici esistenti;
 - c)** nuovo impianto ovvero complesso di opere necessarie alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - d)** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - f)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - g)** gli interventi pertinenti che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree,



qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

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

3. Sono interventi di **ampliamento** di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Il concetto di ampliamento deve essere pertanto riconducibile ad un collegamento rispettivamente o funzionale, come nel caso di pertinenza del corpo principale (anche se scollegato), o strutturale, mediante la condivisione di parte delle pareti o strutture principali, o tipologico, quando viene realizzato uno spazio di relazione della parte esistente con quella ampliata. Tali interventi dovranno avvenire secondo il rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio preesistente in rapporto alla configurazione morfologica dell'area di intervento.
4. L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire.

Art. 68: Variazione della Destinazione d'Uso

- 1 I mutamenti delle destinazioni d'uso sono disciplinati dalle vigenti NTA del Piano Urbanistico vigente, dal presente Regolamento Edilizio e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
- 2 E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso ad interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività salvo quanto previsto al successivo comma.
- 3 I seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono soggetti Denuncia di Inizio Attività:
 - a.** nelle zone A de Piano Urbanistico, il mutamento d'uso da funzione abitativa ad altri usi, salvo gli usi vari di tipo diffusivo;
 - b.** il mutamento d'uso da attività produttive (artigianali o industriali) e da magazzini in altri usi, qualora la Su che subisce variazione superi i 150 mq;
- 4 il mutamento d'uso di fabbricati di servizio all'agricoltura compresi allevamenti e impianti produttivi legati all'agricoltura in usi diversi da quelli agricoli, qualora la Su che subisce variazione superi i 150 mq e salvo il mutamento d'uso senza opere da abitazione rurale ad abitazione civile;
- 5 il mutamento d'uso da attrezzature ricettive e turistiche in altri usi.
- 6 Per la definizione degli usi si fa riferimento alle specifiche N.T.A. del Piano Urbanistico.

Art. 69 Ristrutturazione Urbanistica



- 1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2 Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal Piano Urbanistico o da Piani Attuativi di Recupero ovunque possibile, dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
- 3 In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 mc/mq ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 1 m² per ogni 10 m² di Su.
- 4 L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, secondo quanto viene specificato nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico.
- 5 L'intervento di ristrutturazione urbanistica si classifica come nuova costruzione ed è pertanto soggetto a rilascio del Permesso di Costruire.



PROCEDURE ED ADEMPIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI

CAPITOLO I: TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI

Art. 70: Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati da Amministrazioni pubbliche occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

Art. 71: Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi Obbligatorii

1. Sono compresi in questa categoria i pareri resi, se ed in quanto previsti, dall'Azienda Sanitaria Locale (ASL) e dall'Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Regione Campania (ARPAC) espressi secondo le modalità indicate, nelle norme in materia o negli appositi accordi tra Enti.
2. La rispondenza del progetto ai requisiti igienico - edilizi di cui al presente Regolamento deve essere resa dal progettista mediante autodichiarazione per tutte le destinazioni d'uso. Su tali asseverazioni verranno effettuati i controlli anche a campione, con particolare attenzione alle destinazioni d'uso caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
3. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima del perfezionamento del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.

Art. 72: Pareri, Autorizzazioni, Nulla Osta e Assensi Obbligatorii prima dell'inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:
 - a) Approvazione delle opere insistenti su beni culturali o vincolati;
 - b) Autorizzazione agli scarichi delle acque.

Art. 73: Conferenza dei Servizi

1. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di Conferenze dei Servizi, di cui agli artt. 14 e segg. della Legge n. 241/1990, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.
2. Nel caso in cui si provveda ad indire Conferenza dei Servizi, i pareri devono essere depositati in copia presso il Comune o acquisiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia.



Art. 74: Titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi edilizi sono la Denuncia di Inizio Attività e il Permesso di Costruire. La domanda per il Permesso di Costruire e la DIA sono presentati allo Sportello Unico per l'edilizia corredati dai documenti prescritti dal presente Regolamento.
2. Con l'esclusione degli interventi soggetti ad Attività Edilizia Libera, ogni opera edilizia è soggetta a titolo abilitativo e la sua realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle Leggi e Regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e/o adottati.
4. Le fasi del processo edilizio, che può intervenire tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico preventivo, si compone di tre fasi:
 - a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
 - b) esecuzione dell'opera che comprende anche eventuali varianti/modifiche al progetto originario;
 - c) conformità edilizia e agibilità.
5. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
6. Il titolo edilizio può essere:
 - a) gratuito;
 - b) oneroso;
 - c) convenzionato.
7. In tutti i casi in cui nel presente Regolamento si fa riferimento al titolo abilitativo e/o edilizio questo va inteso indifferentemente tanto per il Permesso edilizio, quanto per la Denuncia di Inizio Attività, salvo che non sia diversamente specificato.
8. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. In tal caso ne va data comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia se trattasi di DIA, mentre ne va richiesta voltura allo stesso Sportello Unico se trattasi di Permesso di Costruire. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori.
9. Il conseguimento del titolo abilitativo all'intervento non comporta limitazioni del diritto dei terzi.
10. Il presente Regolamento stabilisce gli allegati ai titoli abilitativi.

Art. 75: Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo



1. Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente art. 74 i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purchè dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.



2. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza. Per gli immobili di proprietà dello Stato il titolo edilizio dovrà essere richiesto nel rispetto e nei modi stabiliti dall'art.4 della legge n.10/1977.
3. Ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.
4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
5. Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

Art. 76: Autotutela dell'Amministrazione Comunale

1. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dall'emanazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
2. L'eventuale presentazione di atti di impulso non comporta di per sé obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.
3. Qualora vengano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite l'emanazione di un nuovo provvedimento a rettifica.
4. Qualora vengano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, sia sulla base di dichiarazione di conformità del progettista, sia in assenza di questa, l'Amministrazione o gli altri oggetti interessati al processo edilizio, dopo avere esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
5. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato e i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
 - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
 - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
 - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
 - d) facilita gli accordi procedurali;



6. Se la rimozione dei vizi non può essere o non viene conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, a seconda della rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.
7. L'annullamento interviene ove possibile secondo i principi generali di autotutela di cui al precedente comma 1.

Art. 77 Autocertificazione

1. In attuazione di quanto previsto dal D.P.R. n. 445/2000 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*) che stabilisce che nel caso in cui gli stati, i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente, entro 30 giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente.
2. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso.
3. Tuttavia deve rammentarsi che l'interessato non ha un onere preciso in tal senso, ma svolge nei confronti dell'Amministrazione richiedente una semplice azione di collaborazione.
4. L'Amministrazione procedente per tutti i dati acquisiti in autocertificazione, nell'ambito dei procedimenti di cui al presente Regolamento, procede ad una verifica di veridicità, in tutti quei casi in cui ne ravvisa l'esigenza, e comunque in percentuale procede a verifiche a campione secondo le modalità previste da apposito regolamento comunale.

Art. 78: Pubblicità dei Titoli Abilitativi

1. Chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso può prendere visione presso lo Sportello Unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. La richiesta di visione e di copia è ammessa previa citazione di sufficienti elementi identificativi dell'atto ed in ottemperanza alle vigenti norme in materia di accesso agli atti. Gli atti saranno resi disponibili al richiedente compatibilmente con i tempi di ricerca e di riproduzione degli stessi.



4. Qualora il fascicolo/pratica non dovesse risultare reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione contenente gli elementi comunque in possesso del Comune.
5. Il richiedente corrisponde una somma pari al costo di riproduzione delle copie richieste secondo tariffe vigenti; allo scopo l'Amministrazione può avvalersi di servizi esterni convenzionati.

Art. 79: Attività Edilizia Libera e/o non soggetta ad alcun titolo

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, le opere di cui al precedente art. 44;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica e privata incolumità;
 - e) demolizione e/o ripristino di opere abusive, ordinate in applicazione del regime sanzionatorio del D.P.R. n. 380/2001, per opere realizzate abusivamente.
2. Gli interventi seguenti non sono soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio:
 - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
 - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) le opere pubbliche del Comune.
3. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma 2 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
4. Le opere di carattere temporaneo sono soggette al rispetto delle procedure di cui all'art. 120.
5. Nei casi di cui al precedente comma 2 deve essere inoltrata comunicazione scritta allo Sportello Unico per l'Edilizia della data di inizio lavori, corredata dall'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.



- 6 Nei casi di interventi non soggetti alla preventiva acquisizione del titolo abilitativo edilizio sono fatte salve le responsabilità in materia di sicurezza dei lavori.

Art. 80: Attività edilizia in aree parzialmente o non pianificate.

1. In conformità a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 art. 9 ed a quanto prescrive la L.R. n. 17/1982, nelle aree sprovviste di previsioni urbanistiche sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, riportati al successivo comma 2.
2. Fatta salva l'attività edilizia libera, sono consentiti, per le aree di cui al precedente comma 1, e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o parti di esse;
 - d. demolizione senza ricostruzione.
3. A seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal medesimo.
4. Le aree ricadenti in ambiti per i quali non risultano approvati strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero risultano decaduti i vincoli urbanistici, ovvero non risultano previsioni dagli strumenti urbanistici vigenti possono essere recintate esclusivamente con rete metallica e paletti in acciaio.

CAPITOLO II: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)

Art. 81 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n. 15/2000;



- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, con esclusione di quelli di cui al precedente art.18;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt.46, 47 e 48;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dal precedente art. 67;
 - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
 - n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - o) altre opere specificatamente individuate all'interno del presente Regolamento.
- 2 Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività altri interventi che gli strumenti urbanistici particolareggiati comunali individuano, esplicitamente, realizzabili con D.I.A in quanto i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, sono sufficientemente precisi per dare attuazione diretta al piano.

Art. 82: Disciplina della Denuncia di Inizio Attività e Controllo

- 1 Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, inoltra allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al presente Regolamento Edilizio Comunale.
- 2 La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 3 La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa e che comunque non potrà essere superiore a mesi dodici (12) dalla data di presentazione della medesima. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori può



essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori deve avvenire nei modi indicati nel presente Regolamento. Qualora non vengano rispettati i termini di cui sopra, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunicherà agli interessati un provvedimento avente gli stessi effetti della decadenza.

- 4 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
- 5 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto.
- 6 Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
- 7 La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
- 8 Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.
- 9 La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere, fermo restando l'osservanza delle procedure previste nel presente Regolamento.
- 10 Il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art.81;
 - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.



- 11 Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Art. 83: Denuncia di Inizio Attività: presentazione e documentazione

- 1 L'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la Denuncia di Inizio Attività compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e contenente l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice dei Lavori.
- 2 La comunicazione deve essere inoltrata all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, che provvede a trasmetterlo allo Sportello Unico per l'Edilizia che provvede alla protocollazione, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.
- 3 Gli elaborati tecnici e la relazione vanno prodotti in copia unica eliografica piegata in formato UNI A4. e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento, e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati, la firma dell'avente titolo.
- 4 Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti :
 - a) copia del documento comprovante il titolo ovvero autocertificazione secondo le modalità previste dall'art .77;
 - b) estratti del P.R.G. , con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - d) le soluzioni progettuali, gli elaborati grafici e la documentazione tecnica devono essere redatti conformemente a quelli indicati per il permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi e necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate;
 - e) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme tecniche di sicurezza e igienico-sanitarie;



- f)** dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
 - g)** domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue presentata ai sensi del D.Lgs 152/99, al Servizio Lavori Pubblici del Comune e/o al Servizio Ambiente della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi. In caso di insediamento esistente dovrà essere allegata l'autorizzazione agli scarichi (e/o atto sostitutivo previsto);
 - h)** documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 cm con didascalie e i punti di ripresa;
- 5 Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio o altri materiali, al Genio Civile.
 - 6 Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
 - 7 Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
 - 8 Qualora la potenzialità e le caratteristiche degli impianti da realizzare con l'intervento non sono contenute nei limiti fissati dall'art.4, 1° comma del regolamento di attuazione della legge n.46/90 entrato in vigore col DPR n.447/91, dovrà essere redatto il progetto esecutivo per il dovuto deposito anche per gli effetti di cui alla legge n.10/91 relativamente agli impianti termici e coibentazione termica.
 - 9 Devono essere allegati i pareri, i nulla-osta e le autorizzazioni previsti per legge (Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada, ASL, Comando Provinciale dei VV.FF., ecc. e relativi elaborati grafici vidimati dall'Ente competente.
 - 10 Nel caso di varianti ammissibili deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.



CAPITOLO III: PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 84: Interventi soggetti a Permesso di Costruire

- 1 Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con Denuncia di Inizio Attività.
- 2 Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal successivo art. 96.

Art. 85: Domanda - Presentazione - Documentazione

- 1 La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
- 2 La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e riducibili nel formato UNI A4.
- 3 La domanda deve contenere le generalità, residenza, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta del permesso edilizio dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi. L'oggetto della domanda e dei grafici allegati deve indicare la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento; non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto. La richiesta deve contenere inoltre espresso riferimento a tutti i precedenti autorizzativi.
- 4 La domanda di cui ai precedenti commi è presentata all'Ufficio del Protocollo Generale del Comune, che provvede alla trasmissione allo Sportello Unico per l'Edilizia che controlla la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati. La domanda inoltrata per posta, si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli uffici competenti di cui al precedente capoverso ovvero dalla data del protocollo generale.
- 5 La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati tecnici allegati comporta la irricevibilità dell'istanza, cosicché non si dà avvio al procedimento ed al presentatore verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto presentatore.
- 6 All'atto della presentazione dell'istanza, viene comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento e si rilascia apposita ricevuta con riportato il numero identificativo del documento accettato.



- 7 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistico-edilizio ed alla restante normativa in materia.
- 8 La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento.
- 9 Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l' improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:
 - a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione ai sensi del precedente art. 77;
 - b) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
 - c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;
 - e) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento. Nel caso di interventi su immobili preesistenti, nella relazione che accompagna il progetto deve essere riportata, la cronologia di tutti i titoli abilitativi di cui è stato oggetto l'immobile,;
 - f) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, il rispetto delle norme tecniche, di sicurezza e igienico-sanitarie,. L'asseverazione dovrà essere resa su modelli predisposti dal Comune;
 - g) progetti, redatti da professionisti abilitati, alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
 - h) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 (o dell'art.24 della legge n.104/92) e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
 - i) autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento; all'approvazione saranno allegati i disegni di progetto, vistati;



j) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi dovuti (contributi sul costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso edilizio convenzionato);

l) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

l.1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D.Lgs. 152/99, contestualmente al Servizio Lavori Pubblici del Comune, al Servizio Ambiente della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi;

l.2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento nei casi previsti dal D.M. 11/3/1988; nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in zone già note, le indagini geognostiche e i calcoli geotecnici possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata sempre con apposita relazione geotecnica;

l.3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alla classificazione del territorio vigente nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. 447/95 e decreti applicativi) e regionali;

l.4) documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al DPR n.412/93 e successive modifiche. Il progetto dell'impianto di riscaldamento e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge n.10/91;

l.5) documentazione tecnica che indichi la conformità delle strutture a quanto previsto dal DPCM 05.12.97 inerente alle caratteristiche acustiche dei materiali e componenti utilizzati;

l.6) richiesta di parere vidimata per ricevuta, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi del D.P.R. 303/56, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;

m) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

m.1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;

m.2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;



- m.3)** certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o autocertificazione;
 - m.4)** certificato storico catastale;
 - n)** scheda ISTAT debitamente compilata e firmata.
- 10 Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell' art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 nonché il D.P.R. n.348/99 da acquisirsi preventivamente alla richiesta del permesso edilizio.
- 11 Alla richiesta devono inoltre essere allegati eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc. diversi da quelli comunali, nonché atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti da leggi o regolamenti in assenza saranno acquisiti attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 12 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei medesimi devono essere immediatamente comunicati per iscritto allo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 13 Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva.

Art. 86: Elaborati di Progetto

- 1 Alla richiesta del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici di progetto piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di modifiche progettuali deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del permesso di costruire cui si fa riferimento. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.
- 2 Per i progetti con intervento diretto, planovolumetrici e i progetti unitari la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici tecnici, sono necessarie tre (3) copie, quattro (4) se interessano aree vincolate e cinque (5) se trattasi di di progetti che necessitano di ulteriori pareri.
- 3 Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:



- a) stralcio delle tavole di PRG, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:200, con indicazione quotata dei confini, l'orientamento, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei vincoli o fasce di rispetto, eventuali servitù gravanti sull'area, nonché ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti, gli allineamenti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; il rilievo dello stato di fatto dovrà inoltre riportare la presenza di eventuali canali o linee elettriche e/o condotti di qualsiasi tipo e genere nonché la presenza di impianti tecnici e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, distacchi e delle altezze;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e dei percorsi, degli altri elementi di arredo, nonché gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, le cabine e impianti tecnici, e di tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- d) piante, in scala 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile netta e accessoria e rapporti illuminanti e/o di aerazione; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore); pianta della copertura con precisati tutti gli elementi progettuali con indicato il senso delle falde e delle pendenze adottate. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso;
- e) sezioni, in scala 1:100, debitamente quotate (evidenziando i distacchi tra pareti, le altezze dei vani, i vespai, gli sporti, ecc.), tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due di cui una almeno in corrispondenza del vano scala; le linee di sezione devono essere chiaramente indicate sulle rispettive piante dei singoli piani ed orientate; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore);



- f) prospetti, in scala 1:100, di tutte le fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; dovranno essere indicati tutti gli elementi architettonici;
 - g) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, progetto esecutivo della rete fognaria interna al lotto in scala 1:100 o 1:200, la posizione delle macchine e delle apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento principale caratterizzante gli impianti tecnici; camini e tralicci;
 - h) particolari architettonici, in scala 1:20 o 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio;
 - i) rilievo quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti agli atti del Comune;
 - j) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
 - k) per la progettazione delle recinzioni occorre:
 - a) planimetria, in scala 1:200, quotata sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuole recintare) e di tutti gli accessi o passi carrabili e/o pedonali; rilievo quotato dello stato di fatto che ricomprenda anche la situazione degli spazi contermini; dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali e la distanza tra la recinzione e la cordona stradale e, ove questa manchi, la mezzeria stradale nonché le distanze da eventuali limiti posti da servitù, vincoli o fasce di rispetto;
 - b) pianta, sezione e prospetti, in scala 1:50, estesa alla mezzeria stradale; dovranno essere indicati i materiali, le quote, i colori, le tipologie, le aperture e relative modalità, le fondazioni, gli elementi di arredo, eventuali corpi tecnici incorporati;
 - c) particolare, in scala 1:20, con il dettaglio più significativo;
 - d) dovrà essere indicato il senso e la direzione dei percorsi ed in particolare gli angoli visuali onde garantirne la sicurezza viaria.
- 4 L'eventuale rinuncia a coltivare l'istanza del permesso di costruire deve essere oggetto di esplicita richiesta sottoscritta dal titolare e dal tecnico progettista nel qual caso la pratica viene archiviata. L'eventuale sospensione o interruzione dell'iter della stessa richiesta dagli interessati, non obbliga il Comune a sospendere il procedimento. La presentazione di nuovi elaborati grafici in sostituzione di quelli allegati all'istanza qualora presuppongono un nuovo esame istruttorio equivale a presentazione di nuova istanza.



Art. 87: Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

- 1 L'esame delle domande - complete della documentazione atta ad istruirle - si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Per le opere di interesse pubblico, il Responsabile del Procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.
- 2 Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
- 3 Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati dagli interessati. Acquisiti tali atti, formula una proposta motivata di provvedimento, corredata da una relazione.
- 4 Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
 - a) la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
 - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati (in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali delle opere), la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato/vigente o in altri eventuali piani, programmi e regolamenti specifici vigenti. La verifica è completata entro il termine di cui al precedente comma 3, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda del permesso di costruire.
- 5 Il controllo degli uffici comunali potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente Regolamento e consentiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
- 6 In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecnico-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e



- la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista, che la attesta formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica.
- 7 Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.
 - 8 Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 7, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.
 - 9 Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Detto verbale dovrà essere sottoscritto dal responsabile del procedimento, dal richiedente e dal progettista incaricato.
 - 10 Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 7. Il rilascio del permesso viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R. Dell'avvenuto rilascio è data altresì notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
 - 11 Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, il richiedente può attivare la procedura per la nomina di un commissario ad acta in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 19/2001.
 - 12 Qualora la domanda di permesso edilizio venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata qualora non siano intervenute modificazioni.

Art. 88: Caratteristiche del Permesso di Costruire

- 1 Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
- 2 Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto e della relazione tecnica di accompagnamento approvati. Il permesso edilizio può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del Procedimento, per gli aspetti normativi.
- 3 Gli allegati al Permesso di Costruire riportano:
 - il numero del Protocollo generale o particolare, il numero e la data di accettazione;
 - la firma del tecnico istruttore ovvero del responsabile del procedimento con data.



- 4 Il permesso di costruire deve contenere e/o precisare:
- a) la data della richiesta del permesso di costruire;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso edilizio e del tecnico progettista;
 - c) la descrizione delle opere con indicato il numero degli elaborati tecnici di progetto ed altri allegati, che si intendono parte integrante del permesso edilizio; sulla qualificazione dell'intervento (in caso di contrasto prevale quello descritto nel titolo edilizio); la data delle avvenute integrazioni/modifiche (progettuali e non) eventualmente apportate nel corso del procedimento;
 - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) la zona omogenea di appartenenza di Piano Urbanistico vigente;
 - f) eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario ed altre relative all'intervento;
 - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di Organi esterni al Comune necessarie;
 - h) la data dei pareri, laddove richiesti; eventuali altri pareri interni al Comune che siano necessari ai fini della definizione del procedimento;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori e gli obblighi relativi al deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio Regionale, sezione Provinciale del Genio Civile;
 - l) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione o l'esenzione;
 - m) obblighi assunti nei confronti del Comune (atti di impegno, convenzioni, ecc.).
- 5 Ove ricorrente, fa parte integrante del permesso edilizio anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Possono essere allegati altri documenti ritenuti necessari.
- 6 Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:
- a) l'esecuzione delle opere edilizie, fermo restando che l'uso degli impianti dovrà essere preceduto dall'avvenuto accertamento dell'ottemperanza delle prescrizioni dettate dagli Organi competenti, siano essi comunali che dipendenti da altre Amministrazioni. Tali prescrizioni, qualora influenti sugli aspetti edilizi, potranno essere attuate solo previo rilascio di specifico titolo;
 - b) quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere; non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorchè rappresentate negli elaborati grafici allegati al presente atto.
- 7 Nel caso in cui il permesso edilizio venga rilasciato prima che sia decorso il termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. n.42/2004, il fatto deve essere segnalato nel permesso medesimo. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della



procedura in corso è a carico al titolare dell'atto. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi del DLgs. n.42/2004 (il permesso edilizio può comprendere tale atto) sia annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi, fermo restando la diretta responsabilità del direttore dei lavori.

Art. 89: Efficacia del Permesso di Costruire: Ritiro, Inizio e Fine Lavori, Decadenza e Proroga

- 1 Il permesso edilizio deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data della notifica. La decadenza non opera nei casi di permessi di costruire rilasciati in sanatoria art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, che possono essere notificati al titolare dell'atto in caso di mancato ritiro nei termini; in tal caso gli obblighi contributivi e dei diritti decorrono dalla data di notifica.
- 2 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento.
- 3 Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso edilizio alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.
- 4 La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
- 5 La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
- 6 Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
- 7 La decadenza viene dichiarata dallo Sportello Unico per l'edilizia con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati. Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore.
- 8 Con la notifica dell'avvenuta decadenza del titolo edificatorio, questo viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che



sia stato richiesto ed ottenuto nuovo titolo edilizio che dovrà essere rilasciato in conformità alla normativa urbanistico-edilizia sopravvenuta, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

- 9 La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori dovrà avvenire nei modi indicati dal presente regolamento.
- 10 La proroga del termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, vista la necessità di consenso dell'Amministrazione in qualità di contraente della convenzione che disciplina la realizzazione stessa, può essere presentata solo a seguito di assenso dell'Amministrazione stessa.

Art. 90: Permesso di Costruire in Deroga

- 1 Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
- 2 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico e dai relativi strumenti attuativi.
- 3 Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 91: Sanatorie

- 1 Le opere edilizie eseguite in assenza, o in difformità del titolo edilizio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.
- 2 L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione; pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, esse devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori (ivi compreso il rispetto degli standards urbanistici) di cui alle N.T.A. del Piano Urbanistico (e strumenti urbanistici attuativi) e del presente Regolamento, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
- 3 Le parti di immobile abusive e sanate, qualora demolite, anche solo parzialmente, possono essere ricostruite solo se conformi alla normativa vigente.
- 4 Nei casi di richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, debbono essere allegati:
 - a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in



- contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza;
- b. autocertificazione con la quale sia dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere;
 - c. dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di sicurezza statica e degli impianti. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di sanatoria dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio del titolo edilizio.
- 5 Per le opere non sanabili trovano applicazioni le sanzioni e le procedure previste dalle leggi vigenti.
- 6 Le medesime opere descritte al primo comma possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, anche nel caso in cui esse siano state abusivamente realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004, alle seguenti condizioni:
- a. che sia espressa una valutazione favorevole, da parte dell'Organo all'uopo competente, sulla compatibilità dell'opera in relazione anche all'entità del pregiudizio che può recare il suo mantenimento all'ambiente circostante;
 - b. che siano ritenuti sussistenti i presupposti della doppia conformità edilizio-urbanistica, così come espressamente previsti dallo stesso art. 36. Analogamente è fatta salva l'applicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della sanzione pecuniaria, cosiddetta indennità risarcitoria, così come prevista dal previgente art. 15 della legge 1497/39, ora art. 164 del D.Lgs, 42 citato.

CAPITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI E OPERE VARIANTI

Art. 92: Esecuzione delle Opere

- 1 L'esecuzione delle opere avviene nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Art. 93: Comunicazione di Inizio Lavori

- 1 Il titolare del permesso edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia, con congruo anticipo, (almeno 15 giorni) la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
- 2 Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque



variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni.

- 3 Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
- 4 Le operazioni di cui al quarto comma sono eseguite dal titolare o dall'assuntore lavori incaricato, salvo verifica dell'Amministrazione comunale.
- 5 Completate le operazioni di cui al terzo comma, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello riferite ai capisaldi delle opere individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.
- 6 Nel caso di DIA, la comunicazione di inizio lavori è resa contestualmente all'atto della presentazione della denuncia.
- 7 In mancanza dell'inoltro della comunicazione di cui al primo comma, non potranno essere rilasciate certificazioni attestanti l'inizio dei lavori.
- 8 Nella comunicazione, di cui al precedente comma primo, occorre anche menzionare, ove del caso:
 - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio al Genio Civile, quando tali opere sono presenti;
 - b) se non già depositata, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici e di sicurezza impianti di cui alle leggi n.10/91 e n.46/90;
 - c) deve essere prodotta, se non già specificato nel titolo edilizio, una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli Organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo;
 - d) ogni altro adempimento previsto nell'atto amministrativo (pareri e/o nulla-osta di altri Enti o Organi esterni all'Amm.ne comunale).

Art. 94: Variazioni Minori in Corso d'Opera

- 1 Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico



- urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dal successivo art. 95.
- 2 La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui al precedente art. 82.
 - 3 La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 95: Variazioni Essenziali

- 1 Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
 - d) gli aumenti della superficie utile;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
 - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui al successivo art. 96;
 - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dal precedente art. 94;
 - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 96: Modifiche Progettuali soggette a ulteriore Titolo Abilitativo

- 1 Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite dal precedente art. 95 precedente (numero), comma 1, lettere a), b), c),



- d) ed f), ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
- 2 I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 70, 71 e 72.
 - 3 In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 97: Organizzazione e Conduzione del Cantiere

- 1 Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori (DLgs. 494/96 e n.528/99), ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
- 2 Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del D.lgs. n. 494/1996 e D.Lgs. n. 528/99 in attuazione della Dir. CEE 92/57 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.
- 3 Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
- 4 Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 98: Sicurezza ed Incolumità nel Cantiere

- 1 Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni



- con particolare riferimento alle norme dettate dal DLgs. n. 626/94, dal Dlgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.
- 2 Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
 - 3 In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
 - le norme di prevenzione incendi;
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
 - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
 - la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici;
 - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.
 - 4 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.
 - 5 Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

Art. 99: Ritrovamenti Archeologici

- 1 Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
- 2 Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché allo Sportello Unico per l'edilizia, ed alla competente Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs n.42/2004.
- 3 Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.



CAPITOLO V: ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI

Art. 100: scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia su impulso formale dell'Amministrazione Comunale, provvederà ad istituire la scheda tecnica e fascicolo del fabbricato.
- 2 Ogni immobile oggetto di intervento edilizio dovrà essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnico-prestazionali, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle Denunce di Inizio Attività relativi allo stesso.
- 3 La scheda tecnica dovrà contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
- 4 La scheda tecnica sarà un documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e sarà predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice penale, da un professionista abilitato.
- 5 Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
- 6 La scheda tecnica sarà parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
- 7 La scheda tecnica ed il fascicolo del fabbricato devono essere redatti su appositi modelli predisposti dal Comune.
- 8 Nelle more della predisposizione della modulistica relativa alla scheda tecnica del fabbricato, per il rilascio del certificato di agibilità verrà attuato il procedimento previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 101: Scheda Tecnica Descrittiva: Documentazione.

- 1 La scheda deve contenere:
 - a.1) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b.1) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;



- c.1)** gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
- d.1)** una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di titolo edilizio.
- 2 La scheda tecnica descrittiva dovrà essere presentata in due copie debitamente sottoscritta dal titolare del titolo edilizio, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale. Anche al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità di alla scheda tecnica descrittiva vanno allegati i seguenti documenti:
- a.2)** certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, come prescritto dalla Legge 1086/71 oppure, in assenza di opere soggette a denuncia ai sensi della citata Legge 1086, collaudo delle opere in muratura ai sensi del DM 20/11/87, oppure relazione attestante l'idoneità strutturale dell'edificio;
- a.2 bis)** documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione catastale dell'immobile con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
- b.2)** certificato finale (quando dovuto) di prevenzione incendi (in assenza del certificato, dichiarazione ai sensi dell'art.3 c.5 del DPR n.37/98 presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a certificazione di prevenzione incendi;
- c.2)** dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori (ove il D.L. sia necessario ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione viene sostituita da una dichiarazione con la quale il D.L. attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
- d.2)** dichiarazione di conformità completa di tutti i prescritti allegati, degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi della legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte citando altresì la specifica normativa di riferimento applicata;
- e.2)** autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203, quando richiesto ovvero dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività



dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/7/1991);

f.2) autorizzazione all'allacciamento alle reti di fognatura pubblica;

g.2) dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione, del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 e legge n.13/89 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche) e legge n.104/92;

h.2) dichiarazione di conformità CEE rilasciata dalla Ditta installatrice come prescritto dal DPR 162/99, in ordine alla sicurezza degli impianti ascensori, oppure esito favorevole del collaudo nei casi di cui all'art.19 del DPR citato e s.m.i.;

i.2) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;

l.2) documentazione fotografica completa dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal responsabile del procedimento;

m.2) collaudo ai sensi del DPCM 05/12/97 sui requisiti acustici passivi dell'edificio;

n.2) collaudo delle opere di urbanizzazione.

- 3 Altri certificati, anche di autorità esterne all'Amministrazione comunale, eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I., ecc.).

Art. 102: Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

- 1 Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2 Sono soggetti al certificato:
 - a) gli interventi di nuova edificazione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 3 Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
- 4 Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 100, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.



- 5 Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.
- 6 Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Art. 103: Ultimazione dei Lavori e Procedimento per il Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità

- 1 Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori unitamente alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata (nei casi in cui è necessario):
 - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
 - b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

Qualora l'istanza sia carente di documentazione sostanziale la stessa viene dichiarata improcedibile.

- 2 Lo Sportello Unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
- 3 Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di trenta giorni dalla richiesta.
- 4 I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede, anche con modalità a campione, lo Sportello Unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati e alla scheda tecnica descrittiva: in particolare la verifica concerne il rispetto di quei requisiti di immediata verificabilità in base ad un esame obiettivo e, per gli altri requisiti, la puntuale asseverazione resa dal professionista su ogni singolo requisito.
- 5 Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
- 6 La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi



dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

CAPITOLO VI VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 104: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie.

- 1 Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n. 164/1956 e del D.L. n. 626/1994 modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
- 2 Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e quant'altro imposto dalla vigente normativa tecnica.
- 3 Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso edilizio/DIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici.
- 4 Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.
- 5 Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato ad esclusione delle varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede a termini di legge contro le opere abusive.
- 6 Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.
- 7 Il personale abilitato ad accedere nei cantieri e ad esperire i controlli previsti dal presente Regolamento deve essere munito di apposita tessera di riconoscimento.
- 8 Nel caso di DIA la sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo



del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità previste dal precedente comma 3.

- 9 Il presente Regolamento individua i criteri per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio.
- 10 I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'edilizia, sono finalizzati a verificare la sola rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

Art. 105: Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo relativo alla DIA, le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, dovrà avvenire nell'osservanza dei parametri fissati nei successivi articoli nonché dei seguenti criteri:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 106: Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire

- 1 Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le modalità definite dal presente Regolamento.
- 2 Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dal regime sanzionatorio della legislazione vigente.
- 3 Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati con Permesso di costruire.

Art. 107: Parametri per i Controlli

- 1 I parametri dell'attività di controllo a campione possono essere utilmente determinati in relazione alle varie tipologie degli oggetti d'indagine. Sia nel caso di interventi soggetti a permesso che a DIA, si può individuare una percentuale



- di controllo diversificato, in relazione alle tipologie di interventi realizzati che si ritengono meritevoli di verifica o di maggiore impatto sul territorio.
- 2 La scelta delle istanze da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti può essere effettuata:
 - a) con sorteggio periodico, riferito a un certo numero di istanze presentate nel periodo individuato come base temporale di riferimento sulla quale riportare le attività di controllo;
 - b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (es. una pratica ogni cinque presentate);
 - c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente.
 - 3 L'effettuazione del riscontro deve aversi in modo tale da poter acquisire elementi da porre a confronto che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) completezza del dato certificato ;
 - b) esaustività dell'informazione riferita a situazioni complesse con riferimento anche a precedenti edilizi;
 - c) vicinanza temporale con il momento di conferimento dell'informazione all'Amministrazione.
 - 4 Qualora il controllo sia effettuato su richiesta di cittadini o altre Amministrazioni o di altri settori/servizi dell'Amministrazione precedente è necessario che la verifica sia condotta tenendo conto della finalizzazione della richiesta, quindi evitando improprie soluzioni di confronto comportanti trattamenti con eccedenza di dati.
 - 5 I controlli a campione devono essere realizzati con periodicità cadenzata e possono essere integrati con quelli puntuali.
 - 6 I controlli sulla veridicità delle DIA possono essere effettuati anche nell'ambito di attività di verifica e di riscontro ordinario delle pratiche documentali, a fronte di un riesame documentale-istruttorio degli atti elaborati.
 - 7 Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con strutture qualificate idonee allo scopo.

Art. 108: Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni.

1. Per le opere eseguite dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti in materia.

Art. 109: Sospensione dell'uso e dichiarazione di Inagibilità Utilizzazione Abusiva - Immobili di Vecchia Costruzione.



- 1 Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
- 2 Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
- 3 L'ordinanza di cui al 1° comma può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
- 4 Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
 - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine,, box, edificio al grezzo e simili);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m² per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
- 5 I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
- 6 Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonchè i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
- 7 Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione (ivi compresi interventi soggetti a semplice autorizzazione edilizia o D.I.A. e



cambio di destinazione d'uso anche solo temporaneo), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
- il possesso dei requisiti di salubrità;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile;
- il livello di sicurezza da rischio idrogeologico.

8. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

CAPITOLO VII: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 110: Contributo di Costruzione

- 1 Il contributo di costruzione è costituito dal contributo sul costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione primaria e dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 2 Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art.113, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per richiedere il rilascio del Permesso o per presentare Denuncia di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
- 3 Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune, con espressa deliberazione per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di Costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con Denuncia di Inizia Attività.
- 4 Le modalità di corresponsione e le garanzie sono stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
- 5 Ai fini della determinazione degli oneri valgono le definizioni contenute nella delibera comunale di determinazione degli oneri.
- 6 Gli interventi che prevedono l'eliminazione o la riduzione di tramezzature interne alle unità immobiliari non comportano un aumento della Superficie Utile.

Art. 111: Oneri di Urbanizzazione



- 1 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a. un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c. un aumento delle unità immobiliari.

Art. 112: Costo di Costruzione

- 1 Il costo di costruzione per la nuova edificazione è adeguato annualmente dal comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.
- 2 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono adeguati ogni cinque anni sulla base dell'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata.
- 3 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni, ai sensi del comma 1.

Art. 113: Riduzione ed esonero del Contributo di Costruzione

- 1 Il Contributo di Costruzione non è dovuto:
 - a. per gli interventi anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153/1975, ancorchè in quiescenza;
 - b. per gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art. 81;
 - c. per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d. per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 % di edifici unifamiliari;
 - e. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - f. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - g. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- 2 Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentata



la DIA si impegni, attraverso una Convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati convenzionalmente.

**TITOLO QUARTO:
DEFINIZIONE DI INTERVENTI PARTICOLARI E PRESCRIZIONI
TECNICHE.**



CAPITOLO I: INTERVENTI PARTICOLARE - VARIE

Art. 115: Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Per gli edifici ad uso prevalentemente residenziale, dotati di sottotetti esistenti alla data di cui alla L.R. n. 15/2000., è consentito il recupero a fini abitativi della superficie avente altezza utile media superiore o uguale a m.2,40 per i locali abitativi e m. 2.20 per locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, e aventi un rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore ad 1/16. La Legge Regionale 15/2000 consente il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, tenuto conto che la legge non prevede aumenti volumetrici, né aumento del numero dei piani e consente la deroga solo alle norme igienico-sanitarie espressamente indicate. Per fabbricati esistenti si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 15/2000 sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, se si tratta di edifici antichi, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.
2. Gli interventi di recupero di cui al comma precedente devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, senza modificazione delle pendenze delle falde. Sono consentite aperture di lucernari. Possono essere realizzate aperture per terrazzi dove non occorra procedere alla realizzazione di abbaini.
3. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono classificati, ai sensi della legge regionale n.15/2000, come ristrutturazione edilizia di cui al presente Regolamento e sono soggetti a D.I.A..
4. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio privato ai sensi della Legge n. 122/1988. Qualora non sia possibile reperire gli spazi suddetti sarà monetizzata nella misura da definirsi dal Comune.

Art. 116: Asservimento di aree

1. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici utili delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.
2. Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea ed aree esterne non contigue al territorio comunale ad esclusione delle zone agricole E, è ammesso soltanto per aree contigue fatta salva ogni diversa espressa disposizione.
3. L'asservimento di aree deve essere stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire.



Art. 117: Stato esistente

1. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di Piano Urbanistico, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del Piano Urbanistico vigente.
2. Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia.
In sostanza in caso di esistenza di opere abusive oggetto di domanda di condono e/o già condonate (sanate) insistenti sul medesimo lotto, queste debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici, delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si vogliono realizzare. Non possono essere ricostruite (questo in relazione a qualsiasi tipologia di intervento edilizio) alle preesistenti distanze, se non conformi alla normativa vigente, ed in ogni caso quando trattasi di manufatti le cui caratteristiche tecniche-costruttive siano improprie e/o tali da configurare un insieme di elementi male assemblati e privi di rigidità propria e di scarsa consistenza statica, configurabili come superfetazioni e quando il risultato è quello di ottenere una costruzione stabile con connotati completamente diversi tali da perdere le caratteristiche fondamentali del manufatto originario.
3. La verifica della Su deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui al presente Regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio e dal PRG vigente.

Art. 118: Edifici esistenti in contrasto

1. Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano Urbanistico vigente, ove non sia previsto l'intervento mediante Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o la destinazione di Piano Urbanistico non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle norme di Piano Urbanistico; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di totale o parziale demolizione.
I medesimi interventi sono consentiti per gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti condonati ai sensi della Legge 47/85 e/o della Legge 724/94 e successive modifiche qualora in contrasto con gli indici edilizio-urbanistico del Piano Urbanistico Vigente.
2. Nel caso che detti edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, ricadano in Piano Attuativi di iniziativa pubblica e/o in zone preordinate all'esproprio,



saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione totale.

3. Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.
4. Per gli immobili condonati vale la disposizione di cui al precedente articolo comma secondo. Per gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti condonati ai sensi dell'art.31 della legge n.47/85 e/o altri provvedimenti di legge in materia di sanatoria edilizia qualora in contrasto con gli indici edilizio-urbanistici del Piano Urbanistico vigente sono consentiti unicamente gli interventi di cui al precedente primo comma.

Art. 119: Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Attuativo, ed in quelle disciplinate da Piani Attuativi approvati e convenzionati e/o da progetti unitari approvati, il Piano Urbanistico si attua, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle, per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
2. L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e dal vigente Piano Urbanistico.
3. L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del privato nonché su determinazione del Dirigente responsabile; quest'ultimo caso ricorre solo qualora si abbia una particolare complessità dell'intervento edilizio o qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, o per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, o, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo, anche se interessa zone omogenee diverse. In tali casi lo standard pubblico da reperire è esclusivamente quello individuato nelle tavole di Piano Urbanistico.

Art. 120: Costruzione temporanea, precaria

1. Posto che i concetti di precarietà, temporaneità, provvisorietà, facile rimozione sono tra loro simili, si può indicare comunque tale specificazione:
 - per costruzione temporanea facilmente rimovibile si deve intendere quella destinata a far fronte a specifiche esigenze e che non comporta permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si colloca;
 - il concetto di facile rimozione inerisce a quello di costruzione, ove è necessario che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione



e non richieda l'impiego di particolari attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. I manufatti di facile rimozione sono costituiti da strutture prive di fondazioni, anche puntuali, ma semplicemente ancorate al suolo (con l'impiego di tecnologia sufficiente a garantirne la stabilità) e sono di modeste dimensioni. Eventuali allacci alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento. Le opere di cui sopra possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo.

2. Rientrano fra le costruzioni descritte al precedente comma, purchè di modeste dimensioni:
 - chioschi/box provvisori;
 - serre mobili;
 - costruzioni ad involucro precario, cioè privo di rigidità propria quali teli, membrane e simili;
 - tendoni o tende;
 - strutture reticolari per rappresentazioni occasionali di durata limitata, tribune per un massimo di 50 posti;
 - ripari mobili e provvisori;
 - prefabbricati leggeri, containers, mobilhome o maxicaravan e simili, allestimenti mobili;
 - bussole di ingresso e/o costruzione di infissi a tamponamento di spazi esistenti per sedi pubbliche e/o di uso pubblico dettate da contingenti ragioni di sicurezza o igienico-sanitarie.
3. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito Nulla Osta, in cui è previsto un termine di validità, comunque non superiore a tre mesi, presentando la documentazione sottoelencata:
 - a) domanda in carta semplice e firma del richiedente e del proprietario;
 - b) planimetria in scala 1:1000 e stralcio di Piano Urbanistico;
 - c) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma 11, i manufatti e ricondurre in pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere.
4. Trascorso il termine prefissato, le strutture di cui sopra devono essere rimosse e ne deve essere data opportuna comunicazione al Comune.
In alternativa, nel caso di conformità al Piano Urbanistico e sussistendone tutti i necessari presupposti, dovrà essere regolarizzata la situazione con l'ottenimento di idoneo titolo edilizio e con il pagamento dei contributi se dovuti.
5. Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la



- regolare durata dei lavori. Gli Enti pubblici proprietari dell'area possono stabilire termini diversi.
6. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva ai sensi del successivo comma 14. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.
 7. Si rende necessario il preventivo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio, quando ricorrono le circostanze sotto precisate:
 - a) quando il manufatto, pur non infisso al suolo ma solo ad esso aderente in modo stabile, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali;
 - b) qualora si tratti di roulotte, rimorchi e case mobili anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
 - c) i box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche se semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo;
 - d) i manufatti che vengono installati e rimossi secondo un periodo ciclico, destinati a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare necessità che non hanno precisi limiti temporali.
 8. Necessitano, invece, di una semplice comunicazione le seguenti particolari opere temporanee e/o precarie, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 30 (trenta) giorni:
 - □opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
 - allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo - pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
 - scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
 - impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di cinque mesi.
 9. La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.
 10. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il



soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo. Le opere di cui ai precedenti commi sono soggette, ove occorra, a preventiva autorizzazione della Soprintendenza oppure ad autorizzazione ambientale, nei casi in cui le stesse debbano essere mantenute per un periodo superiore a 15 giorni.

11. Lo scarico delle acque reflue e/o meteoriche è soggetto ad autorizzazione.
12. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
13. Il mantenimento delle opere di cui sopra per periodi superiori a quelli fissati è autorizzato esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. In tal caso la proroga non potrà eccedere gli ulteriori 3 mesi. Il Nulla Osta viene rilasciato previa delibera di indirizzo assunta dalla Giunta Comunale.
14. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.
15. Le opere temporanee e/o precarie esistenti al momento della entrata in vigore del presente Regolamento devono essere rimosse entro 120 giorni da tale data. Decorso inutilmente tale termine, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui al D.P.R. n. 380/2001.
16. La costruzione di manufatti temporanei disciplinati in specifici regolamenti e/o progetti urbanistici preventivi, sono da questi regolati ed in ogni caso prevalgono sul presente e successivo articolo. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.137. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.

Art. 121: Serre

1. Si definisce serra mobile un ambiente chiuso, di solito protetto da teli o da lastre in policarbonato (o materiali simili) ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile e non richiede opere murarie o metalliche significative e generalmente non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie. Le dimensioni delle serre sono rapportate all'attività da svolgere e non devono comunque incidere negativamente nell'ambiente circostante.
2. Appartengono a tale categoria le serre sul terrazzo o giardini d'inverno. Gli immobili con coperture a terrazzo con solaio portante calpestabile, possono ospitare serre mobili con una superficie non superiore al 50% di quella del



terrazzo. Il fronte della serra, in ogni caso dovrà essere arretrato di almeno 2 metri rispetto al prospetto principale dell'immobile. Le strutture di tamponamento (pareti e coperture) dovranno essere del tipo trasparente ovvero del tipo opaco e di color chiaro e realizzate con materiali leggeri.

Per garantire la resistenza all'azione del vento, al fine della salvaguardia della pubblica incolumità, in considerazione della quota di imposta del terrazzo, è consentito per la sola fattispecie, per le strutture portanti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di materiali in legno e /o metallici, collegati mediante sola bullonatura ed eventualmente ancorate in modo analogo alle strutture murarie esistenti.

3. Per **serra fissa** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate, e serre speciali destinate per creare ambienti particolari in bioarchitettura.
4. Rientrano nelle serre fisse quelle destinate per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.
5. Le serre si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui sopra e sono ammesse solo in zona E del Piano Urbanistico vigente.
6. Le serre di cui al precedente primo comma sono soggette a Denuncia di Inizio Attività. Le serre non fisse destinate a tecniche agronomiche semplicemente coperte con teli sottili di plastica non necessitano di nessun titolo abilitativo se finalizzate a fini agricoli.

Art. 122 Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi ed alberghi. Devono essere preferibilmente interessate aree private, mentre per quelle pubbliche occorre dimostrarne preventivamente la disponibilità. Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e superfici utili, la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento. Qualsiasi manufatto può essere installato solo al piano terra e non possono ammettersi coperture di terrazzi scoperti o balconi. L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile e del Codice della Strada; non possono essere interessate aree verdi, aiuole ed alberature anche singole e nemmeno spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo. I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro e plexiglass senza sottostanti zoccolature in qualsiasi materiale.



Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, fioriere, stendardi, ecc.).

La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi.

L'altezza massima di qualsiasi struttura temporanea non può superare m. 3,50, nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso. Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.

2. In centro storico tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Ogni caso sarà comunque valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno.
3. Nei Centri del litorale in presenza di area pubblica o privata ad uso pubblico, tali impianti sono ammessi a condizione che non coprano lo spazio pedonale in misura superiore al 50% della sua profondità, tale misura è estensibile a mt.3 nel caso in cui l'edificio abbia un arretramento stradale pari a mt.5.00; la loro installazione non dovrà ostacolare in alcun modo il traffico pedonale. Pertanto la restante area non dovrà essere minimamente occupata con tavoli, sedie, materiale d'arredo o quant'altro. Sarà cura della Ditta richiedente rendere agevole la pedonabilità dell'area scoperta, mediante la rimozione di manufatti che ne siano di ostacolo e l'unificazione della quota di calpestio della pavimentazione.
4. Sarà cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni del Comune. E' inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto. Saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione ed il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte di Enti Pubblici quali Amministrazione Comunale, Telecom, Enel, Hera.
5. I manufatti di cui al precedente primo comma dovranno rispettare la distanza di cui al precedente art. 52 ed essere oggetto di idonea manutenzione.
6. Tali manufatti sono soggetti a DIA nei modi definiti nel precedente art. 82. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di



qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta qualora esigeva di progettazione di arredo urbano lo dovessero esigere.

7. Il soggetto autorizzato dovrà presentare atto di impegno, registrato e trascritto, alla rimozione e adeguata fidejussione.
8. La denuncia deve essere corredata da idoneo titolo da parte dell'Ente proprietario dell'area interessata.
9. Per quanto non specificato nel presente articolo si fa riferimento ai criteri fissati nel precedente art. 120 e/o ai regolamenti specifici.

Art. 123: Strutture trasferibili e involucri

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili stagionalmente, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e simili, non rientrano nel calcolo della Su; se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a DIA.
2. Le predette opere non devono limitare la visibilità per la circolazione stradale e relativa segnaletica. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione stradale.
3. Detti interventi per la loro particolare connotazione possono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, che può suggerire soluzioni idonee a rendere l'intervento compatibile col contesto circostante.

Art. 124: Lotto edificato e inedificato

1. Per lotto inedificato si intende un'area libera da manufatti edilizi il cui uso, le caratteristiche e l'accessibilità ne rendono possibile una edificazione autonoma. Di converso si deve intendere lotto edificato l'insieme di tutte le superfici funzionalmente collegate alla costruzione esistente alla data di adozione del PRG, l'area di pertinenza comprende anche quei mappali marginali, non autonomamente accessibili e/o utilizzabili ai fini edificatori; in ogni caso deve considerarsi l'intera superficie che ha concorso a determinare la superficie utile dell'edificio esistente.

Art. 125: Interventi di uso e tutela delle aree e risorse naturali

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività della struttura geo-morfologica e naturalistica dell'ambiente della città. Gli strumenti urbanistici definiscono la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.



2. La tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza culturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.). Ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati tecnici di rilievo.
3. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
4. Ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, devono garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti e Organi competenti.
5. Qualsiasi opera od intervento previsto dal Piano Urbanistico o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge. Restano ferme le successive disposizioni di cui agli articoli 126 e 127.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate nel D.P.R. n. 616/77 e successive modifiche.

Art. 126: Interventi di Arredo Urbano

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica-ambientale dei luoghi.
2. Le opere di arredo urbano sono disciplinate da specifici abachi da approvarsi da parte della Giunta Comunale. Rientrano in tale categoria gli interventi che seguono:
 - fontane, fioriere;
 - oggetti decorati ed artistici;
 - insegne, cartelli pubblicitari e non, indicatori segnaletici, manifesti, frecce;
 - elementi illuminanti, targhe, bacheche;
 - tende, pennoni;
 - sedili e/o panchine, dissuasori di sosta, gettacarte, reggi-biciclette, pensiline, pergolati;



- cabine pubbliche, manufatti di servizio alle reti, gazebi, percorsi, parapetti, scivoli;
 - piccole costruzioni leggere da giardino e per gioco bambini;
 - tipi di pavimentazioni e aree verdi;
 - distributori automatici; apparecchiature informative a rete; cabine telefoniche;
 - antenne satellitari e simili di cui all'art. 3 della legge n. 249/97;
 - supporto per la cartellonistica; supporto per le fermate di automezzi pubblici; transenne di delimitazione;
 - cassonetti per la raccolta rifiuti e le campane per la raccolta differenziata;
 - servizi igienici.
3. Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti a DIA salvo diverse disposizioni contenute in regolamento specifico, qualora siano vigenti gli abachi di riferimento e se realizzati da privati. Per gli immobili vincolati il titolo edilizio è subordinato al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.
4. Nei centri del litorale dovranno essere individuati dal Piano Urbanistico ambiti soggetti a progetto unitario di arredo da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. Tali progetti, da attuarsi dall'Amministrazione Comunale anche su proposte di privati e/o associazioni, devono rispettare le caratteristiche dei materiali e degli elementi di arredo contenuti negli abachi di cui ai precedenti commi.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 127: Interventi relativi a Cippi, Monumenti e Lapidi storiche

1. Cippi, monumenti, opere commemorative, lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione. Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a D.I.A.
2. La realizzazione ex novo delle opere di cui al precedente comma è soggetta a D.I.A.

Art. 128: Eventi particolari: Crolli, Labenze, Interventi e Ordinanze Contingibili ed Urgenti

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione sostanzialmente fedele dell'edificio preesistente, purchè già regolarmente autorizzato, nei limiti di superficie utile, di volume e delle distanze preesistenti e purchè compatibile per zona omogenea. La ricostruzione può avvenire nel rispetto delle distanze preesistenti salvo nei casi in cui sia possibile il rispetto delle distanze fissate dal PRG. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.



2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, ricadenti in qualunque zona del Piano Urbanistico vigente, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la demolizione di dette parti o dell'intero edificio e la fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente, autorizzato, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a D.I.A..
3. La demolizione e ricostruzione totale dell'edificio / impianto potrà avvenire solo nel rispetto delle norme vigenti.
4. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.
5. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al DLgs. 267/00, non è richiesto titolo edificatorio, limitatamente alle opere ingiunte fermo restando quanto disposto dal precedente comma.

Art. 129: Opere Comunali e Opere Pubbliche di interesse regionale e provinciale

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del relativo titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.
3. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredate da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni



urbanistiche ed edilizie, al superamento delle barriere architettoniche, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità e/o dei pareri favorevoli alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, paesistiche, monumentali e archeologiche.

4. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale, nel rispetto del precedente comma 3, non necessitano di alcun titolo abilitativo per la loro realizzazione.
5. Le opere realizzate devono essere rese agibili con la procedura prevista dal presente Regolamento.

Art. 130: Opere di privati da eseguirsi su aree demaniali

1. Qualsiasi opera o intervento interessanti aree demaniali dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per legge.
2. Il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
3. Salvo che non sia diversamente disposto le costruzioni devono avere carattere temporaneo ai sensi del precedente art. 120.
4. Gli usi speciali (attrezzature pubbliche e servizi portuali, capanni da pesca, stabilimenti balneari, arginature, ecc.) sono disciplinati dalle N.T.A. del Piano Urbanistico e/o da specifici regolamenti. In particolare il rilascio del permesso di costruire o DIA, su aree demaniali marittime o private di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione, è subordinato alla concessione demaniale e/o nulla osta dell'ente gestore del Demanio Marittimo; nelle aree interessate dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, è richiesta preventiva autorizzazione secondo le norme regionali vigenti in materia, rilasciata dall'Amministrazione Comunale.
5. Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate dal DPR n.616/77, DLgs 490/99 e il procedimento previsto dal DPR n.509/97 per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto e successive modifiche e integrazioni, nonché le disposizioni di cui al precedente art. 87 ed in particolare il successivo art.94.

Art. 131: Opere statali

1. Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione ai sensi del DPR n.383/94.
2. La dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici-edilizi che deve essere rilasciata per le opere dello Stato, a norma dell'art.81 del DPR n.616/77 ed art.2



comma 4° del DPR n.383/94 e successive modifiche, sostituisce il relativo titolo abilitativo.

3. Le opere realizzate devono essere rese agibili con la procedura prevista dal presente Regolamento.

Art. 132: Barriere architettoniche

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla legge n.118/71 e DPR n.503/96 per gli edifici pubblici, dalla legge n.13/89 per gli edifici privati e dalla legge n.104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dei relativi regolamenti d'attuazione. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili con le medesime.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sono subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA).
4. Le opere di cui al precedente comma sono soggette alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando trattasi di immobili con vincolo di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004.
5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del DM 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.
6. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.
7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al DLgs n. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del DPR 164/56 nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.1 comma 3 della L. 13/89,



sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, impiantistici e di viabilità.

9. In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dal Piano Urbanistico, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5%, purché di modesto sviluppo lineare.

Art. 133: Impianti Tecnici e Tecnologici

1. Sono compresi fra gli impianti tecnologici quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (telefonici, elettrici, gas, acqua, Gestore del ciclo Idrico Integrato, ecc.). In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme tecniche e ambientali vigenti in materia.
2. Gli interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, sono subordinati a denuncia di inizio attività (DIA).
3. La costruzione di stazioni di telefonia e/o di radiobase dovrà essere disciplinata da apposito regolamento.

Art. 134: Parcheggi

1. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del titolo edilizio per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.
2. I parcheggi si suddividono in:
 - a) parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 17, sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana; essi vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile;
 - b) parcheggi di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 18 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che devono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e generali;



- c) parcheggi e autorimesse di pertinenza delle costruzioni: sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, tali da soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e posti auto privati o ad uso condominiale. Essi fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico fissato dalle N.T.A. del PRG. I parcheggi, attinenti alla quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art.9 della legge n.122/89 e successive modifiche sono vincolati all'immobile di riferimento con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che deve essere allegato alla domanda di fine lavori o di agibilità.
3. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento. I parcheggi dei piani di lottizzazione devono essere adeguatamente alberati con almeno un albero ogni 4 posti auto.
4. Criteri di calcolo delle superfici per la determinazione dello standard di parcheggio di cui al precedente comma 2 lettera c). La Su dell'immobile a cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio deve essere quella che concorre a determinare una reale incidenza. Pertanto dalla Su complessiva, computata ai sensi dell'art. 25, vanno esclusi: i garages, i box auto coperti e i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89. Gli spazi di sosta veri e propri devono prevalere su quelli di manovra e accesso. Il posto macchina non può essere inferiore a m² 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e a m² 11,50 in tutti gli altri casi; nei progetti gli spazi di sosta dovranno essere indicati in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso previste. Pertanto detti stalli dovranno recare le seguenti dimensioni minime:
- m 2.00 x 5.00 per stalli paralleli alla corsia di transito;
 - m 2.30 x 5.00 per stalli disposti con qualsiasi inclinazione rispetto alla corsia di transito.
5. In assenza di marciapiede dovrà comunque essere salvaguardata una fascia di rispetto, di larghezza non inferiore a m 1.00, interposta tra gli stalli e le facciate degli edifici. La corsia di transito fiancheggiante parcheggi in numero superiore a due disposti parallelamente alla corsia stessa dovrà recare le seguenti dimensioni:
- minimo m 3.50 per corsie a senso unico parallelo allo stallo
 - minimo m 5.60 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque ortogonali allo stallo.
6. Dovranno essere previsti spazi, opportunamente attrezzati, per la sosta delle biciclette e dei motocicli. Nei progetti gli spazi di sosta dovranno essere indicati con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dei locali a cui sono asserviti. Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della



superficie complessiva del parcheggio nell'area di manovra, purché tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione ed ombreggiatura delle zone di sosta. Gli spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso: essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica verticale ed orizzontale. Eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del permesso di costruire per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

7. Negli edifici pubblici o aperti al pubblico e nelle istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale di cui all'art. 27 della legge 118/71, i parcheggi dovranno essere realizzati con le caratteristiche indicate dal D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236 come prescritto dall'art.1 del DPR 503/96.
8. La realizzazione di box mobile (anche se solo estensibile e/o a soffietto) per ricovero auto, indipendentemente dai materiali utilizzati, è considerata struttura soggetta alla preventiva DIA, in quanto trattasi di pertinenza dell'immobile esistente. Dovranno osservarsi le norme del codice civile per quanto attiene al rispetto delle distanze. L'altezza massima ammissibile non dovrà risultare superiore a ml 2.40, dovendo questo inoltre essere realizzato in maniera tale da non arrecare pericolo o intralcio alla visibilità viaria, non alterare la qualità architettonica-ambientale del contesto oggetto di intervento. La realizzazione dei predetti box non è consentito nelle zone vincolate ai sensi del DLgs n. 42/2004 e comunque nel centro storico. In tutti gli altri casi l'intervento è soggetto a permesso di costruire gratuito.
9. I tipi di pavimentazione, i percorsi, l'alberatura e lo schema distributivo dei parcheggi, i posti auto, sia di pertinenza che di urbanizzazione, debbono essere indicati negli elaborati grafici di progetto.
10. I parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato è intervento subordinato alla Denuncia di Inizio Attività.
11. Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività produttive e commerciali, in base a quanto definito dalla Legge n. 447/95 Art. 2, comma 1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'Art. 8 comma 4 della stessa legge.

Art. 135: Modificazioni del suolo e movimenti di terra

1. Si definisce modificazione del suolo quell'intervento sul territorio che comporta rilevanti modificazioni permanenti e significative della morfologia del suolo o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto. Tali interventi si individuano in: scavi, sbancamenti, rinterri, laghetti, percorsi, pavimentazioni o piazzali, bonifiche, colmate, argini e sponde fluviali, regime idraulico, fossi o scarpate, canali, dune, invasi, rilevati e simili. Vi rientrano gli interventi tesi alla creazione, al recupero o alla rifunzionalizzazione di valli, paludi, bacini, corsi d'acqua e alvei, arenile. Gli interventi si esplicano:



- consolidamento del sottosuolo: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di terreno non consolidato o pozzi, naturali o artificiali, alle alterazioni avvenute sulla stabilità. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;
 - consolidamento del suolo: le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, depressioni. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili;
 - regimentazione delle acque: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento, di ingressione delle acque e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti;
 - pavimentazioni: in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, percorsi, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche;
 - reti ed impianti: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.
2. Gli interventi di cui al precedente comma, qualora risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica-geologica-geotecnica, sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione da parte degli Enti competenti alla tutela delle aree interessate.
 3. Non sono da ritenersi rilevanti ai fini di cui sopra, fermo restando la necessità di acquisizione di autorizzazione ambientale quando l'intervento avviene in zona vincolata ai sensi del DLgs 42/2004, le modifiche connesse con le attività produttive agricole, quali i chiari d'acqua, maceri e stagni purché aventi la profondità massima di 60 centimetri, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche (p.es. dragaggi) e con il consolidamento della stabilità dei versanti, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.



Art. 136: Spazi per attività sportive, ricreative

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportive e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine scoperte. Eventuali coperture di tipo non rigido, sono ammesse solo se aventi caratteristiche di mobilità e di facile rimozione per smontaggio e non per demolizione quali: palloni pressostatici, strutture geodetiche e tendoni. I percorsi esterni possono essere recintati e/o delimitati da steccati, vanno comunque rispettate le specifiche legislazioni per impianti sportivi aperti al pubblico. Nelle aree sportive possono essere installati elementi di arredo per gioco bimbi, attrezzature ginnico-sportive, pergolati, ecc.; oltre a servizi igienici, spogliatoi, tribune, nei limiti previsti dalla normativa di attuazione del Piano Urbanistico.
3. Gli interventi precedenti sono sottoposti a DIA quando trattasi di interventi che non concorrono a determinare volumetria e/o superficie utile, negli altri casi l'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire, salvo i casi di manutenzione ordinaria.

Art. 137: Perforazione pozzi

1. Chiunque intenda perforare/trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve richiedere la DIA per le sole opere edilizie connesse, nei casi e nell'osservanza dell'art.28 della legge n.136/99.
2. Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art.125.
3. La DIA deve essere presentata dal proprietario del fondo o da altro soggetto avente titolo ai sensi del Codice Civile e del R.D. 11/12/1933, n.1775.
4. La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti elaborati tecnici:
 - stralcio di PRG con l'identificazione del fondo;
 - planimetria in scala 1: 1000 con identificazione del fondo e del pozzo e dei manufatti esistenti, indicazione delle distanze dai confini;
 - relazione illustrativa sulle caratteristiche tecniche del pozzo, sulla sua presunta profondità, sugli scopi per i quali si intende utilizzare lo stesso, la durata di utilizzo. Alla domanda va allegata: copia dell'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Ambiente Provinciale, e parere dell'ASL.
5. La realizzazione di pozzi destinati allo sfruttamento domestico è soggetta alla comunicazione al Servizio Tecnico Provinciale competente.
6. La realizzazione di pozzi destinati allo sfruttamento extradomestico è soggetta a specifica concessione amministrativa regionale.



7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli enti competenti di cui ai precedenti commi 5 e 6.

Art. 138 Costruzione di canalizzazioni, Ponti, Tombamenti, Muri di sostegno

1. A corredo della domanda di permesso di costruire deve essere allegato, oltre a quanto previsto dal precedente art. 85:
 - rilievo e profilo altimetrico del fossato e relative sponde;
 - sezione del fossato in scala 1:100;
 - sezione del condotto che si intende mettere in opera;
 - particolari dei piedritti, parapetti, impalcato e spalle, ecc.
2. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento di una somma, da determinarsi dal Comune, quale cauzione a garanzia di eventuali danni che l'intervento può arrecare alla sede stradale ovvero a spazi pubblici.
3. Sarà cura e responsabilità del richiedente sistemare l'area di intervento e garantire la perfetta manutenzione dell'opera in conformità al progetto approvato, in osservanza alle vigenti norme di sicurezza.
4. La realizzazione di canalizzazioni anche se interrate sono soggette a preventivo rilascio di Permesso di Costruire.
5. Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di interstrato con essi allettati o comunque in relazione idrogeologica). Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni permanenti alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, relativamente ai parchi ed alle aree di pertinenza delle alberature
6. Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua, dovranno essere preferibilmente interrate o trasversali rispetto al corso d'acqua.
7. La costruzione di qualsiasi opera aventi le caratteristiche di cui al presente articolo è soggetta a preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 139: Chioschi, Edicole, Cabine - Decoro Urbano in genere

1. Le costruzioni quali cabine, edicole, chioschi e relativi arredi del tipo: indicazioni informative, elementi illuminanti, fioriere, sostegni ecc. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di decoro. Essi non devono inoltre arrecare disturbo e/o apportare degrado all'ambiente circostante, né costituire pericolo alcuno o intralcio per la viabilità o limitare la visibilità in prossimità di incroci o passi carrabili.



2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori, gli elementi di arredo e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
3. Gli spazi liberi devono garantire, in ragione del loro aspetto e delle caratteristiche ad essi ascrivibili, il rispetto del decoro urbano, essi devono pertanto riportare specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.
4. L'installazione di chioschi è ammessa sia su suolo privato sia su suolo pubblico, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:
 - le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati classificate di categoria B (strade extraurbane principali) e all'interno dei centri abitati per quelle classificate D (strade urbane di scorrimento); è in ogni caso facoltà del Comune negare l'installazione qualora sussistano pericoli per la sicurezza della circolazione;
 - la distanza dell'installazione da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate autobus dovrà risultare conforme a quanto previsto dal nuovo codice della strada e comunque non inferiore a 15,00 ml;
 - l'installazione di chioschi su suolo pubblico - in particolare su marciapiedi - non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile; in ogni caso l'occupazione, mediante l'installazione può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di m 2.00;
 - è vietata l'installazione di chioschi prospicienti vie ove vige il divieto di sosta, a meno che l'area di pertinenza del chiosco non consenta il parcheggio di almeno cinque auto in area limitrofa alla sede stradale, senza pregiudizio dei percorsi pedonali-ciclabili e di eventuali alberature esistenti;
 - è vietata l'installazione di chioschi su stalli destinati alla sosta né su spazi di manovra;
 - l'installazione è comunque subordinata al preventivo parere del comando di Polizia Municipale.
 - Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale emana apposito regolamento per l'individuazione del numero e dell'esatta ubicazione dei chioschi da installare sul territorio comunale.
5. In centro storico, nei corsi urbani ed in ambiti interessati da progetto di arredo, i nuovi chioschi e quelli previsti in sostituzione degli esistenti dovranno essere conformi ad apposito regolamento che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare, decorsi 180 gg dall'entrata in vigore del presente RUEC. Il citato regolamento dovrà prevedere i limiti dimensionali, i materiali costruttivi e tutto quanto necessario ad un armonico inserimento nel contesto urbano preesistente.
6. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere. Tutti i



chioschi dovranno essere realizzati con strutture facilmente smontabili e/o amovibili.

7. Previa DIA al Comune è consentito attrezzare l'area, limitrofa al chiosco, sia pubblica che privata, con elementi di arredo che siano omogenei all'arredo urbano circostante. Non è invece consentito interessare il suolo pubblico attiguo al chiosco con affissioni e/o esposizioni e/o occupazioni di altro genere. Il chiosco non dovrà in alcun modo impedire, ostruire o limitare la visibilità per il traffico veicolare né la segnaletica.
8. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a DIA se riferiti a installazioni temporanee, a permesso di costruire negli altri casi.
9. Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. (intervento di arredo urbano).

Art. 140: Campeggi

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, ivi compresi quelli di allestimento dei campi-nomadi, nonché l'attività di agriturismo, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Le procedure richieste per gli interventi di cui al comma precedente sono quelli conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente Regolamento. E' richiesto il permesso di costruire.

Art. 141: Recinzioni, Mura di cinta, Cancelli, Passi carrai e Rampe

1. Recinzioni, parapetti, passi carrai e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada e, dal presente Regolamento Edilizio.
2. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; detti allestimenti dovranno essere collocati ad una distanza dall'accesso carrabile non inferiore a m. 5,00; qualora il fronte del lotto, non abbia le dimensioni da permettere tale distacco gli allestimenti dovranno comunque essere distanziati il più possibile dall'accesso carrabile onde permettere la massima visibilità.
3. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inserite nel circostante contesto ambientale nonché rispettare tutte le prescrizioni e le distanze previste dal confine stradale e dalle curve su cui prospettano, richieste dall'Ente preposto alla gestione della strada. E' fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione. Le recinzioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio



dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

4. Le recinzioni prospicienti strade Comunali all'interno dei centri abitati dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali; per le zone di nuova edificazione non dovranno superare altezza massima di metri 1,80 misurata rispetto al marciapiede se esistente, costituite da basamento con altezza non superiore a cm 50 e la restante parte, per edifici residenziali, in rete o barriera in ferro o simili. Le recinzioni prospicienti strade comunali fuori dai centri abitati non dovranno superare l'altezza complessiva di metri 2,00, con cordolo avente altezza max di cm 30 e sovrastante rete di altezza max di cm 1,70 con distanza minima dal confine stradale di metri 1,00. Per recinzioni con zoccolo dell'altezza superiore a cm 30 o con altezza complessiva maggiore di metri 2,00, la distanza minima dal confine stradale dovrà essere di metri 3,00. Le recinzioni da realizzarsi in prossimità di incroci o curve dovranno essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo. Per le recinzioni interessanti aree produttive e di deposito, il Responsabile, sentite le competenti Autorità preposte al controllo della circolazione stradale, può prevedere diverse disposizioni purché dettate da motivate esigenze che giustificano l'adozione di criteri diversi. Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore. Le recinzioni interessanti strade provinciali fuori dai centri abitati, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ente Proprietario della strada (Amministrazione Provinciale).
5. Le recinzioni interessanti strade statali, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ANAS.
6. Le recinzioni interne a delimitazione dei confini laterali, non sono soggette ad alcuna limitazione ad eccezione della parte terminale, qualora poste in prossimità di accessi carrabili, il cui ultimo tratto per una lunghezza di metri 3,00, dovrà essere realizzato con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le recinzioni prospicienti le strade comunali, per garantire il necessario campo visivo.
7. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare neppure esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella realizzazione di tali manufatti occorre evitare che si verificano danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e di precludere o menomare la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi.
8. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata stradale; tale arretramento non potrà essere inferiore a metri 5,00, se l'accesso è limitato ad autovetture o, superiore per l'accesso di veicoli di maggiori dimensioni. In corrispondenza di strade comunali fuori dai centri abitati, gli accessi carrai potranno essere concessi qualora questi presentino



dimensioni da un minimo di metri 4,00 ad un massimo di metri 6,00, dovranno essere svasati, nel tratto compreso fra il filo della pavimentazione stradale e la recinzione (max metri 3,00) con invito a 45°; inoltre pavimentati con materiale di qualità non inferiore a quello della strada stessa, svassi compresi. Per richieste di accessi su strade provinciali e statali fuori dai centri abitati dovranno essere corredate dal Nulla-Osta dell'Ente proprietario della strada.

9. Le autorizzazioni relative ai nuovi accessi carrabili in corrispondenza di strade urbane potranno essere concesse solo qualora questi presentino dimensioni non inferiore a metri 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio nei centri storici fino ad un minimo di metri 2,50) purché debitamente motivate previo parere degli uffici competenti. Per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un passo carrabile per ogni 25 metri di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico. Per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico. Di norma non sarà consentita l'apertura di passi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico. Gli accessi carrabili dovranno distare almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso dovrà essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.
10. I cancelli carrabili prospicienti strade urbane devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un veicolo del tipo al quale il passo carraio è destinato. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi.
11. E' consentito derogare solo nei casi in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato ad esempio strade a traffico locale. Di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno metri 4,00.
12. Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate e le autorizzazioni saranno rilasciate dal Servizio Polizia Municipale.
13. In presenza di rampe di accesso che immettono su strada di qualunque tipo, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5% , per una lunghezza di almeno metri 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla carreggiata stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e metri 3,50 se curva.



14. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico.
15. Lo scolo delle acque meteoriche su area privata deve essere opportunamente convogliato nella rete fognaria privata onde evitare che defluisca sul piano viabile.
16. In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.
17. Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
18. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a:
 - a) denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire l'approvazione della SBAP quando trattasi di immobile vincolato ai sensi del DLgs n.42/2004. Negli altri casi l'interessato dovrà allegare l'autorizzazione o il parere rilasciato dall'Ente competente di tutela della strada (Anas, Provincia, Polizia Municipale del Comune) ovvero da parte di altri Enti competenti (Consorzio scoli, Ferrovie dello Stato, Ente Demanio interessato, ecc.)
 - b) autorizzazione amministrativa quando trattasi di passi carrai.
19. L'assenso di cui sopra non potrà essere riconosciuto se l'opera costituisce un serio intralcio o pericolo per la circolazione veicolare e/o pedonale.
20. Gli elaboratori di progetto sono precisati nel presente Regolamento, agli articoli precedenti, relativi ai titoli abilitativi.
21. Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, interessanti edifici che rivestano interesse storico monumentale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia e materiale ed altezza sono determinate dalle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato.
22. Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato, non costituisce presupposto sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.

Art. 142: Strade, Passaggi privati e Marciapiedi



1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade, passaggi privati e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione del Comune.
2. E' facoltà del Comune concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. Il rifacimento del manto stradale aventi le stesse caratteristiche preesistenti e senza modifiche alla sezione della strada è assimilabile a manutenzione ordinaria.
4. E' obbligatorio per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà che sia soggetta al pubblico passaggio.

Art. 143: Bioarchitettura e Tecnologie Alternative

1. Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale sono sottoposti agli incentivi che seguono qualora l'interessato applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia.
2. Le agevolazioni fanno riferimento ai parametri edilizi ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi edilizi soggetti a titolo edilizio oneroso.
4. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, nei rapporti di copertura e per il calcolo della Su, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
5. Le disposizioni di cui al comma precedente fanno salve in ogni caso le norme relative sulle altezze e distanze minime fissate dalle vigenti norme.
6. Le disposizioni di cui al 5° c. si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici.
7. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e/o DIA per la esecuzione di lavori edilizi, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi già realizzati in applicazione del presente articolo, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi, dei rapporti di copertura e della Su nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme con il



- recupero dei contributi eventualmente riconosciuto di cui al precedente primo comma.
8. Coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente articolo devono allegare all'istanza di richiesta del titolo edilizio apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto. Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti ed in conformità ai requisiti cogenti e volontari.
 9. Le riduzioni per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, degli oneri di urbanizzazione fino al 50 % saranno previste e regolate dalla delibera di aggiornamento sugli oneri di urbanizzazione.

TITOLO QUINTO: NORME TRANSITORIE E FINALI.

CAPITOLO I: SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 144: Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione gli interventi edilizi abusivi classificabili come manutenzione straordinaria, adeguamento igienico - funzionale, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso senza opere funzionali, nonché ogni altro tipo di intervento abusivo che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, si ritengono non sussistenti, per l'Amministrazione Comunale, sufficienti ragioni di opportunità e di interesse pubblico tali da avviare le procedure sanzionatorie.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla



legge.

Art. 145: Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti igienico-sanitari del presente regolamento.

Art. 146: Sanzioni amministrative per violazioni del presente regolamento

1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della Legge Urbanistica, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99), le quali saranno irrogate ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000 articolo 7 bis come integrato dalla legge n. 3/2003 articolo 16.
3. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente Regolamento più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:
 - a) mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel permesso di costruire; sanzione min. 100 euro - sanzione max 500 euro;
 - b) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta; sanzione min. 80 euro - sanzione max 400 euro;
 - c) mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere; sanzione min. 50 euro - sanzione max 250 euro;
 - d) scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale; sanzione min. 80 euro - sanzione max 400 euro;
 - e) mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, ecc.) con particolare riferimento agli edifici di valore storico architettonico; sanzione min. 100 euro - sanzione max 500 euro.
4. Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 16 della L. 689/81.



Art. 147: Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel presente regolamento.
2. Il presente regolamento sostituisce il precedente Regolamento Edilizio.
3. Le disposizioni applicative del precedente regolamento perdono efficacia dalla data di entrata in vigore del presente.
4. Qualora definizioni e prescrizioni del presente regolamento risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico vigente all'atto di entrata in vigore del regolamento le stesse NON prevalgono su quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico.

Art. 148: Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Art. 149: Norme Transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle domande e ai progetti edilizi presentati prima della sua approvazione, purchè alla data di presentazione siano conformi al Piano Urbanistico, complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali, fatto salvo, per questi ultimi due casi, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera.
2. Per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente Regolamento verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le procedure previgenti.