Comune di Montecalvo Irpino
(Prov. di Avellino)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

[art.4 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.; art.28, L.R. n.16/2004; art.11, Regolamento n.5 del 04.08.2011]

Arch. Luciano Lanno

Arch. Pio Castiello

2017

Il presente RUEC è stato redatto tenendo conto dell'*INTESA 20 Ottobre 2016* ai sensi dell'art 8 comma 6 della Legge 5.06.2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n. 268 del 16.11.2016).

La struttura del Regolamento, è articolata nella **Parte I** e nella **Parte II,** così come indicato dall'allegato 1 "SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO" pubblicato sulla Gazzetta del 16.11.2016 n. 268.

La **Parte I** recepisce la disciplina relativa alle attività edilizie è comunque conformata alle disposizioni Statali e Regionali di cui all'allegato B dell'*INTESA* riportato in calce al presente Regolamento, nonché i contenuti di cui all'allegato A "Quadro delle definizioni uniformi". Quest'ultimo, già rivisitato dalla Provincia di Salerno e reso disponibile sul sito web della Provincia stessa, è stato implementato, con opportune modifiche, all'art. 4 "Definizione delle categorie edilizie" del presente RUEC.

La **Parte II** riguardante le "Previsioni del Puc e delle Nta, Criteri per la Quantificazione dei Parametri Edilizi e Urbanistici, Disciplina Oneri Concessori" (comma 2 art. 28 Legge Regionale 22.12.2004 n. 16) e le "Norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale" (comma 1 art. 28 Legge Regionale 22.12.2004 n. 16)" è stata elaborata sulla base delle conoscenze legislative e normative in materia edilizia ed urbanistica.

PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6

Art.1 Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale 6
Art.2 Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale 6
Art.3 Coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale 6
Art.4 Definizioni di categorie edilizie..... 7
Art.5 Tipologie degli interventi edilizi 29
Art.6 Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico 31
Art.7 Fasce di rispetto stradale..... 31
Art.8 Tutela dei siti archeologici..... 35
Art.9 Distanza di rispetto elettrodotti 35
Art.10 Distanza di rispetto metanodotti 35
Art.11 Distanza di rispetto cimiteriale 35
Art.12 Permesso di Costruire (PdC)..... 35
Art.13 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni..... 36
Art.14 Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati..... 37
Art.15 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire 41
Art.16 Caratteristiche formali del Permesso di Costruire 41
Art.17 Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire 42
Art.18 Deroghe 44
Art.19 Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire..... 44

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZI 46

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....46

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 46
Art.20 Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive 46
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 46
Art.21 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo..... 46
Art.22 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 47
Art.23 Opere e lavori eseguibili liberamente (CILA)..... 48
Art.24 SCIA e CILA: aspetti procedurali 48
Art.25 Mutamento di destinazione d'uso 49
Art.26 Opere pubbliche..... 49
Art.27 Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive 50
Art.28 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire 50
Art.29 Monetizzazione 51

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....55

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 55
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI..... 55
Art.30 Inizio dei Lavori 55
Art.31 Disciplina generale del cantiere e sicurezza 55
Art.32 Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico..... 56
Art.33 Opere provvisionali 56
Art.34 Operazioni di scavo 57
Art.35 Materiale di risulta 57
Art.36 Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici 57
Art.37 Tolleranze di cantiere..... 57
Art.38 Funzioni di vigilanza..... 57
Art.39 Varianti in corso d'opera 58
Art.40 Variazioni apportate in corso d'opera..... 58
Art.41 Ultimazione dei lavori 59

Art.42 Comunicazione di fine lavori 59
Art.43 Scheda tecnica descrittiva 60
Art.44 Certificato di conformità edilizia e agibilità 61
Art.45 Controlli sull'opera eseguita 61
Art.46 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli 62

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 63

CAP. I. - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 63

Art.47 Classificazione dei locali 63
Art.48 Caratteristiche dei locali 64
Art.49 Classificazione dei piani 67
Art.50 Soffitti inclinati e soppalchi 67
Art.51 Piani seminterrati 67
Art.52 Piani interrati 67
Art.53 Sottotetti 68
Art.54 Locali integrativi per la residenza 69
Art.55 Spazi coperti 69
Art.56 Riduzione effetti del gas radon 69
Art.57 Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze 69
Art.58 Atti autorizzativi e normative di riferimento 70
Art.59 Inserimento delle pertinenze nel contesto 70
Art.60 Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio di edifici esistenti 70
Art.61 Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie 73
Art.62 Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari 73
Art.63 Manufatti per la dimora dei cani 74
Art.64 Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità 74
Art.65 Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti .. 74
Art.66 Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui 74

CAP. II.- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO 76

Art.67 Salubrità e sicurezza del suolo 76
Art.68 Recinzioni 76
Art.69 Parcheggi 77
Art.70 Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili 77
Art.71 Marciapiedi e porticati 77
Art.72 Standard Urbanistici 78
Art.73 Opere di Urbanizzazione primaria 79
Art.74 Opere di Urbanizzazione secondaria 79
Art.75 Impianti di distribuzione di carburanti 80

CAPO III. - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 81

Art.76 Tutela del paesaggio rurale 81
Art.77 Destinazioni d'uso ammissibili 81
Art.78 Prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura 82
Art.79 Aree scoperte di pertinenza 82
Art.80 Opere di sistemazione del terreno e regimentazione delle acque 82
Art.81 Gestione acque piovane, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi acqua potabile 83
Art.82 Permeabilità delle aree esterne 84
Art.84 Classificazione delle acque 85
Art.85 Modalità di scarico delle acque 85
Art.86 Tutela delle risorse idriche e Rifornimento idrico 86
Art.87 Rispetto corsi d'acqua 87

Art.88 Rispetto corpi idrici (sorgenti) 88
CAPO IV. - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 89
Art.89 Miglioramento efficienza energetica impianti termici..... 89
Art.90 Impianti centralizzati per la produzione di calore 89
Art.91 Miglioramento efficienza impianti elettrici e di illuminazione 90
Art.92 Acqua calda sanitaria 90
Art.93 Energia elettrica fotovoltaica 90
CAPO V. - RECUPERO URBANO, QIUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 92
Art.97 Antenne centralizzate – Impianti di condizionamento 92
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI..... 92
Art.98 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni 92
Art.99 Camere d'aria, intercapedini e vespai 93
Art.100 Murature di nuova esecuzione..... 93
Art.101 Solai, coperture, balconi 93
Art.102 Scale 93
Art.103 Rifiniture interne e pavimenti 94
Art.104 Zoccolature e gronde 94
Art.105 Coperture 94
Art.106 Parcheggi..... 94
Art.107 Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili 95
Art.108 Marciapiedi e porticati 95
Art.109 Clima Acustico 95
Art.110 Locali di deposito per rifiuti solidi..... 96
Art.111 Isolamento dall'umidità 97
Art.112 Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni 97
Art.113 Impianti per le lavorazioni insalubri..... 98

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMA DI CONTROLI 99
Art.114 Attività di vigilanza - Organo competente e modalità 99
Art.115 Provvedimenti 99
Art.116 Contravvenzioni 100
Art.117 Sanzioni amministrative..... 101
Art.118 Sanzioni penali..... 101
Art.119 Decadenza dalle agevolazioni fiscali 101
Art.120 Divieto di allacciamento a pubblici servizi..... 101

TITOLO V - NORME TRANSITORIE 102
Art.121 Miglioramento igienico dei fabbricati esistenti 102
Art.122 Adeguamento delle costruzioni..... 102
Art.123 Inadempienza delle disposizioni regolamentari 102

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA (ALLEGATO B DELL'INTESA 20 OTTOBRE 2016)..... 103

PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC), di cui all'*art. 28* della L.R. 16/04 s.m.i. e all'*art. 11* del Regolamento Attuativo 05.2011 nonché ai sensi dell'art.4 del Testo Unico in materia di Edilizia approvato con DPR 06.06.2001 e s.m.i è strumento di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 22, co.2, lett c), della LR 16/2004 e s.m.i.

Art.2 Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i. e all'art.28 della L.R. 22.12.2004 n.16, coordinato con le disposizioni di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 (Rep, Atti n 125/CU),(GU N. 268 del 16-11-2016), richiamate nell'Allegato B "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" riportato in calce al presente Regolamento.

In particolare, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004, il presente RUEC:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- definisce, in conformità alle previsioni del PUC e delle Norme di Attuazione allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

Art.3 Coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale

Il presente RUEC definisce le modalità attuative, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e le opere, di cui alla disciplina particolare delle singole zone omogenee del PUC.

Pertanto, le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le norme di attuazione specifiche delle singole zone omogenee del PUC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

Le disposizioni del presente RUEC si applicano di norma all'intero territorio comunale, fatte salve quelle esplicitamente riferite ad ambiti territoriali specifici.

Art.4 Definizioni di categorie edilizie

1. COSTRUZIONE

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

2. FABBRICATO O EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

3. EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un"unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4. PERTINENZA

Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

5. DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

6. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE

Nelle zone agricole deve essere prevista: - la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali del nostro territorio provinciale (dimensione media aziendale) e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali avendo però come imprescindibile riferimento la minima unita produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura. Il Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38"), con le modifiche di cui al D.lgs n°101/05, ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle Figure Professionali in Agricoltura:

A. PERSONE FISICHE

1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile

2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.lgs n°99/04 e ss.mm.ii.:

   2.a I.A.P. zona non svantaggiata

   2.b I.A.P. zona svantaggiata

3. Imprenditore part-time [imprenditore agricolo non a titolo principale (cosiddetto "part-time") Rilevante solo a fini urbanistici]

4. Coltivatore Diretto

5. Imprese familiari

B. PERSONE DIVERSE DA QUELLE FISICHE

6. società semplici [lmeno 1 socio dev'essere IAP

7. società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP

8. società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP

9. società cooperative

È fatto divieto di rilascio di Permesso di Costruire che generano o possano generare "edificazione dispersa", in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti. Il "titolo" a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole nonché la possibilità di accorpare (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, è riconosciuto unicamente alle figure professionali di cui alla figura professionale definita dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38"), con le modifiche di cui al D.lgs n°101/05. 3 Le strutture di allevamento bufalino insistenti nell'intero territorio della Provincia di Salerno, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, possono essere adeguate a criteri di maggiore flessibilità la realizzazione di paddok, sempre che vi sia stata continuità nell'attività zootecnica, da comprovare con certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali, oltre che da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato. Per gli allevamenti bufalini [allevati in stabulazione semilibera in limitati paddok, all'aperto con ricorso al pascolamento, risultanti iscritti ad apposita anagrafe già prevista per legge] i paddok non devono superare i seguenti limiti: - indice di copertura 0,15; - minima distanza dai confini mt. 20.

7. PARAMETRI URBANISTICI

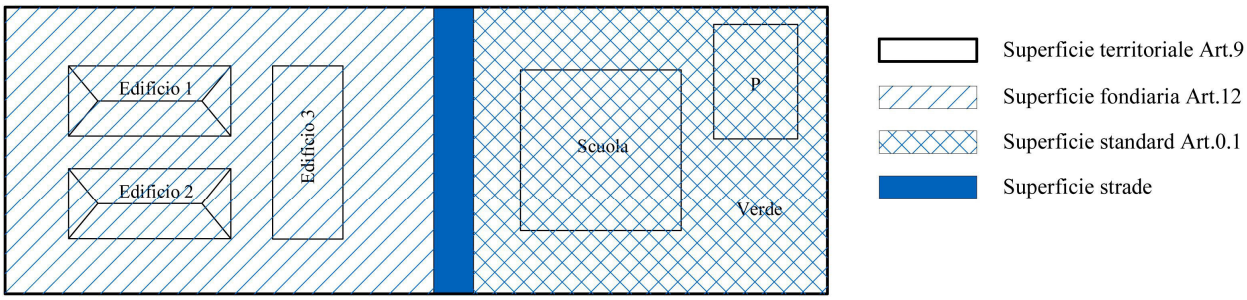
I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiarie e densità territoriali.

8. PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

9. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. $St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$.



10. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. $It = V_{max}/St$

11. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Ut = SLPt/St

12. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. $Sf = St - S_{standard} – S_{strade}$

13. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. $If = V_{max}/Sf$

14. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Uf = SLPt/Sf

15. DENSITÀ TERRITORIALE (Dt)

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

16. DENSITÀ FONDIARIA (Df)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

17. CARICO URBANISTICO

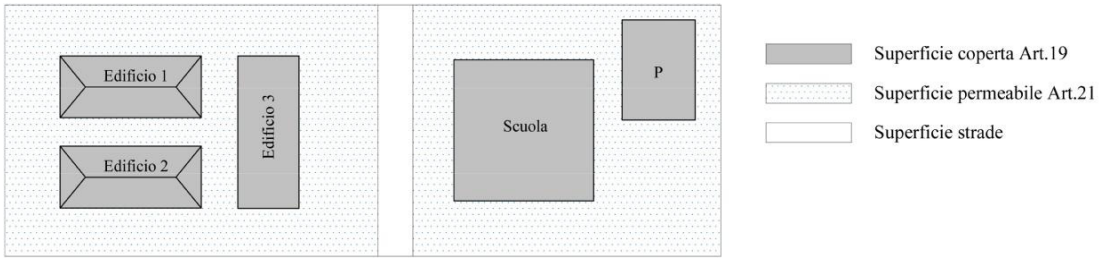
La nozione di "carico urbanistico" deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario [residenziale(abitazioni, uffici e negozi) art.3 D.M.1444/1968; terziario (commerciale e direzionale p.2 art.5 D.M. 1444/1968 – turistico p.9 art.1 Titolo 2 allegati L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale p.1 art.5 D.M.1444/1968] e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas etc.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti del diritto urbanistico (Corte di Cassazione Penale, Sezione III, Sentenza del 12 Marzo 2013, n. 11544). Considerato che il limite imposto di 25 mq lordi ha generato una tendenza progettuale a scapito della qualità dell'abitare, si deve tener conto per il calcolo del suddetto carico urbanistico della superficie utile di 25 mq al netto dei muri perimetrali, auspicando la realizzazione di muri ben coibentati e di altezze degli alloggi superiori ai minimi abitabili stabiliti per legge. Dunque è bene stimare che il carico urbanistico non sia strettamente legato al volume edificato ma bensì al numero di abitanti insediati/insediabili.

18. DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 D.M. 1444/1968)

19. SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.



20. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.

Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St

21. SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

22. INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)

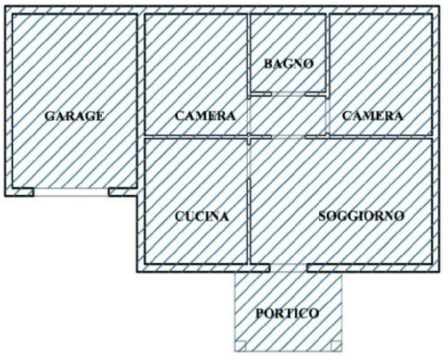
L'indice di permeabilità è il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). La pianificazione comunale deve altresì assicurarsi: il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto.

23. SUPERFICIE TOTALE

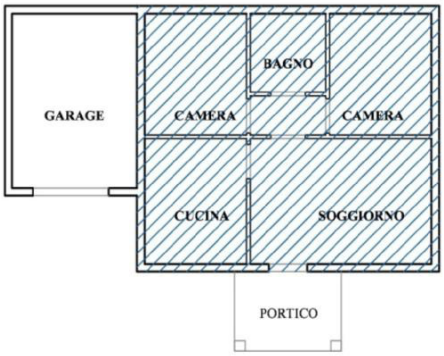
La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

24. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.



23. Superfie Totale



24. Superficie Lorda di pavimento

25. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile *(Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).*

26. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

i portici e le gallerie pedonali;

i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità

superiore a m 1,50;

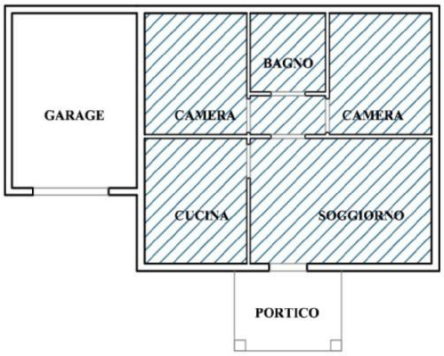
le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

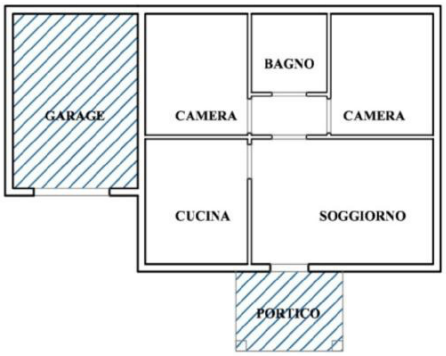
i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.



25.Superficie utile abitabile



26. Superficie accessoria

27. SUPERFICIE CONVENZIONALE (S)

Per superficie convenzionale si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96)

S = Su + 60%(Sa + Sp)

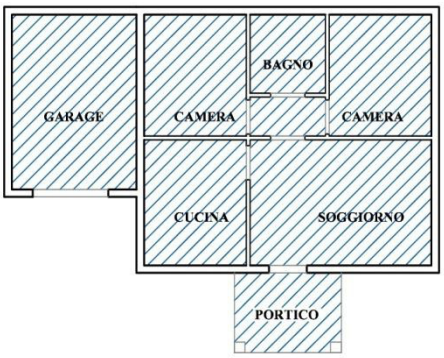
28. SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. (art.2 L.122/89 che ha sostituito 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150).

Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60. (Delibera Regione Campania n.7844 del 02.10.96)

29. SUPERFICIE CALPESTABILE

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.



30. ALTEZZA DELL' EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI

Altezza lorda: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

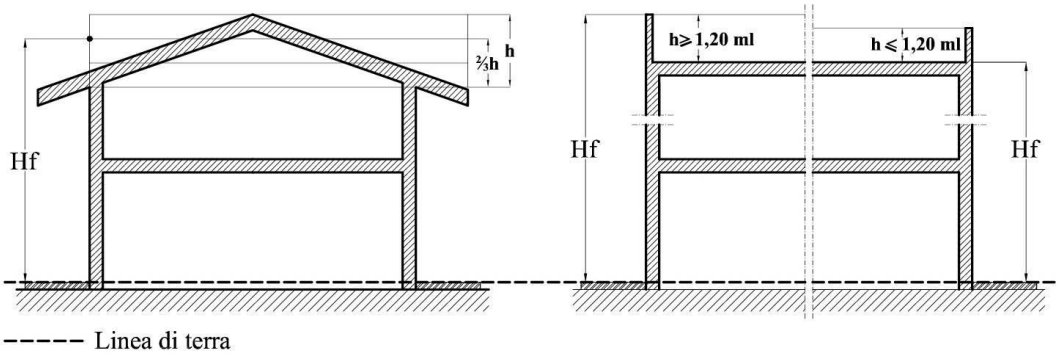
Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (*D.M. 1444/1968*).



31. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME

L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda maggiorato del volume geometrico eccedente fino al colmo.

32. VOLUME DELL' EDIFICIO (V)

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005 , n. 960);

b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;

c) i balconi e le pensiline;

d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;

e) i volumi tecnici.

V= SLP x H

33. LINEA DI GRONDA

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

34. PIANO DI CAMPAGNA

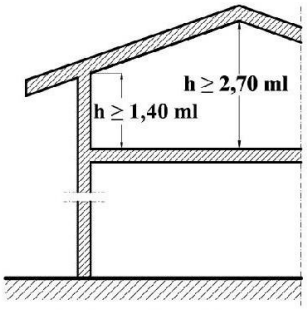
Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

35. LINEA DI TERRA

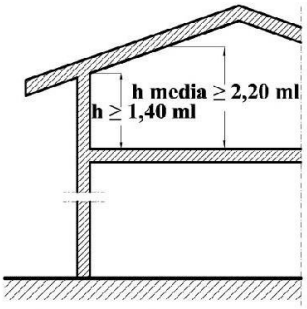
La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

36. SOTTOTETTO

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perchè i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.



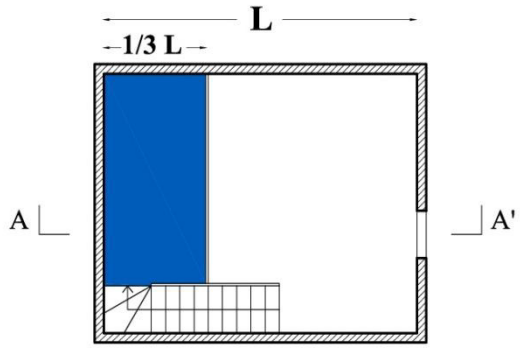
Sottotetti in edifici di nuova costruzione



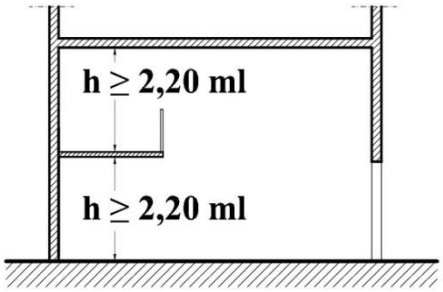
Sottotetti in edifici esistenti

37. SOPPALCO

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad 1/3 della superficie lorda di pavimento (SLP), o di superficie accessoria (Sa). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



Pianta



Sezione AA'

38. NUMERO DI PIANI

Il numero di piani di tutti i livelli dell 'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SLP). Sono altresì compresi:

- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;

i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).

39. PIANO

Il piano è lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.

PIANO FUORI TERRA

Il piano fuori terra è il piano di un edificio il cui pavimento si trovi 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 a una quota non inferiore a ml 1,00 misurato rispetto al punto Z=0.00 del piano di campagna fissato prima dell'inizio di lavori. Il punto Z=0.00 va inteso come punto medio del piano di campagna riferito all'area di sedime del fabbricato.

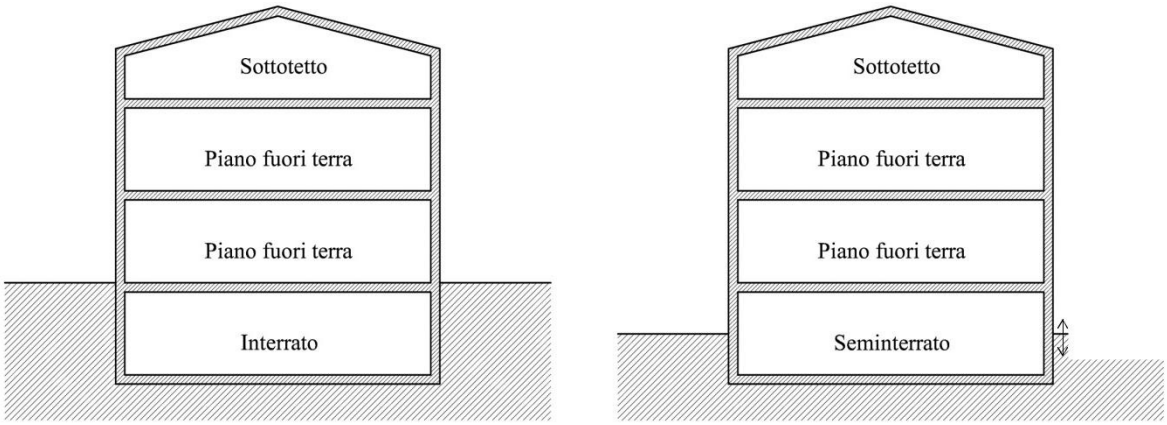
PIANO INTERRATO

'Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.

PIANO SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.



40. SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi

SAGOMA GEOMETRICA

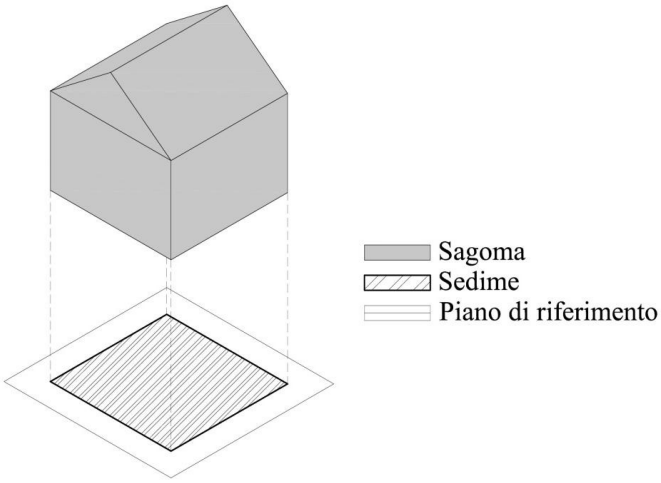
La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici, aggetti e sporti superiori a ml 1,50.

SAGOMA EDILIZIA

La sagoma edilizia di una costruzione è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.

41. SEDIME

Costituisce area di sedime di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.



42. VOLUME TECNICO (Vt)

I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;

b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;

c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;

d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;

e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;

f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;

g) i serbatoi idrici;

h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

i) vani scala al di sopra delle linee di gronda;

j) le scale a servizio di qualsiasi piano, quando contribuiscono a ridurre il risparmio energetico dell'edificio;;

k) gli impianti tecnologici in genere;

l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati. Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e "per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini dì parametri: il primo, positivo, dì tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni." (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).

In conclusione i sottotetti non devono superare, comunque, all'estradosso, le se seguenti dimensioni:

- alla gronda ml 1,20
- al colmo ml 2,40

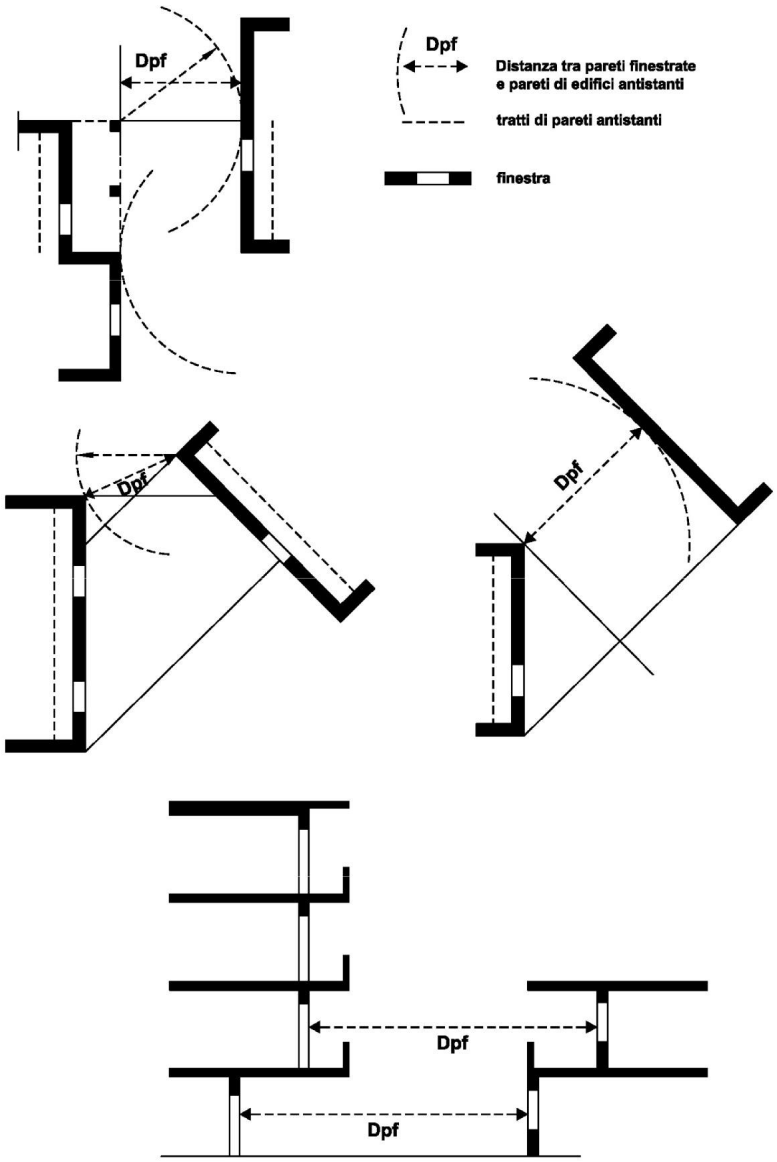
43. ALLOGGIO

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

44. DISTANZE

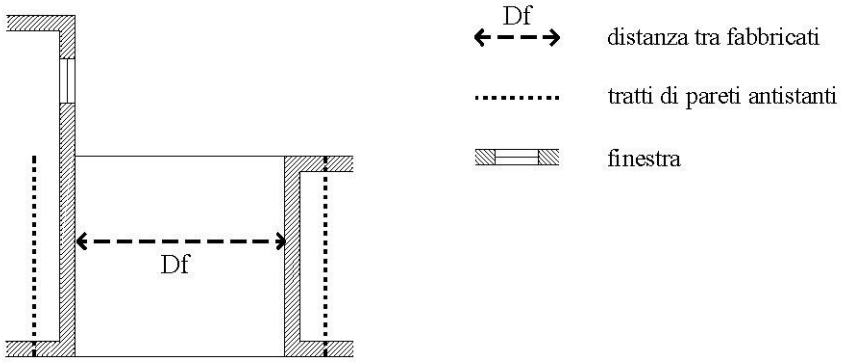
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (DPF)

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.



Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla

sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.
Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato.



La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.
Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.
La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n.1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 (cosiddetta «Legge urbanistica») a sua volta aggiunto dall'art. 17 della L. 765/1967 (cosiddetta «Legge Ponte») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.
Ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, art. 9:
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

45. DISTANZA DA FILO STRADALE

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo Strumento Urbanistico Generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

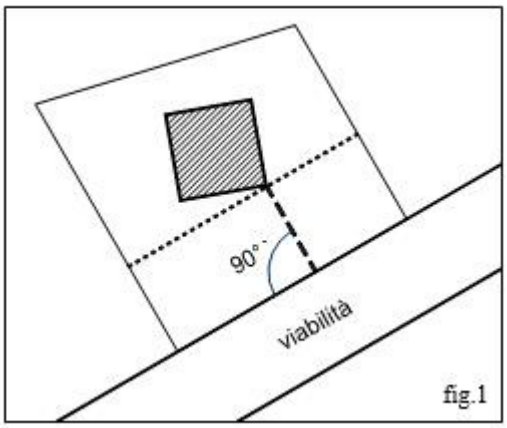


fig.1

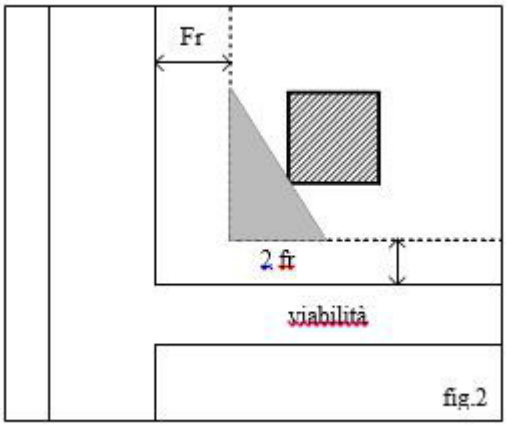
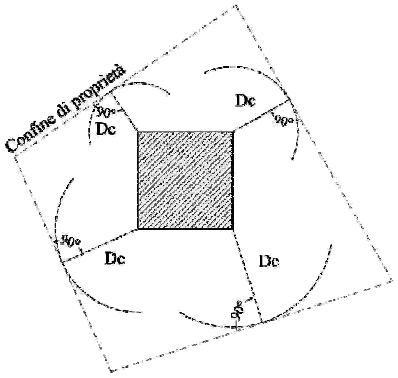


fig.2

46. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'



La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.

Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.

Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.

47. DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

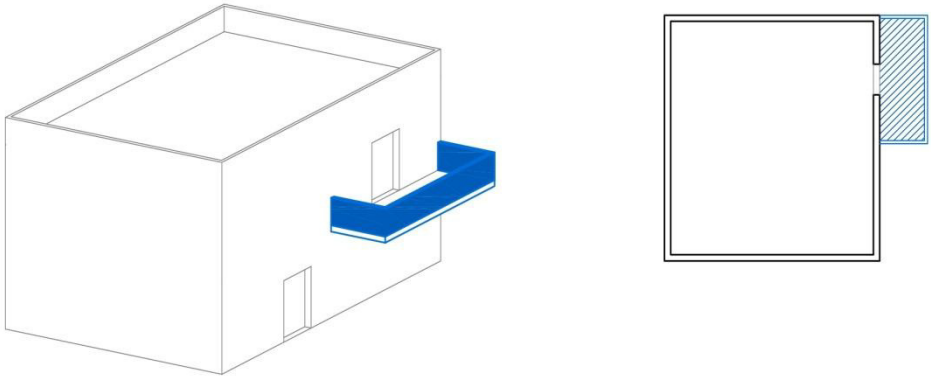
La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

a. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
b. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
c. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
d. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
e. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
f. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
g. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
h. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
i. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
j. alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
k. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;

l. per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

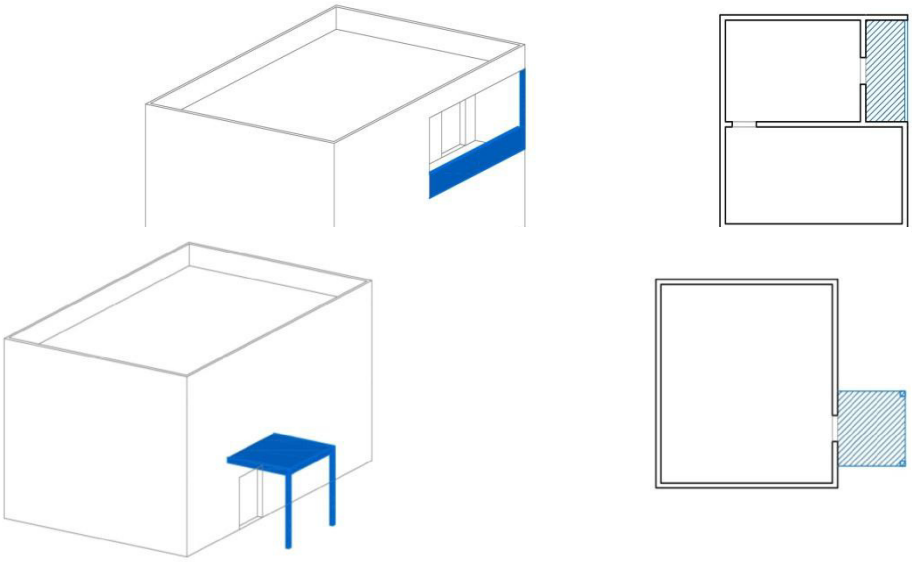
48. BALCONE

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è inferiore o uguale a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.



49. LOGGIA

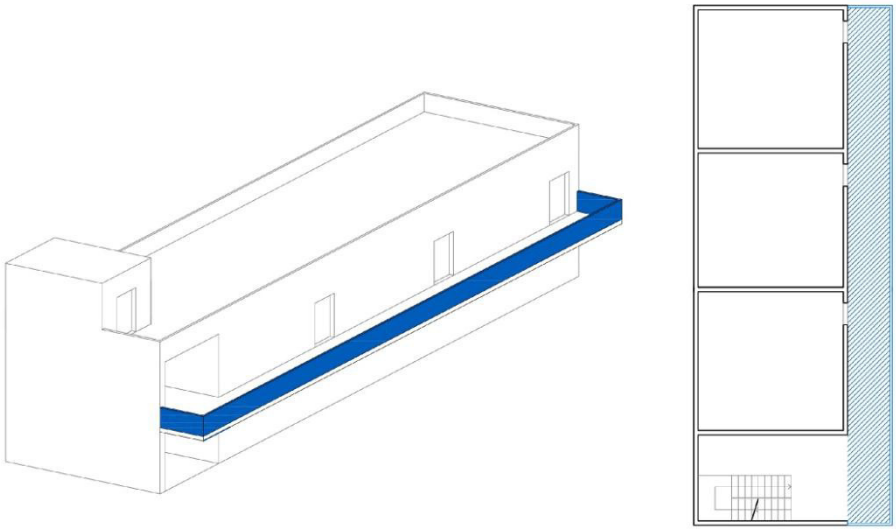
La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.



50. BALLATOIO

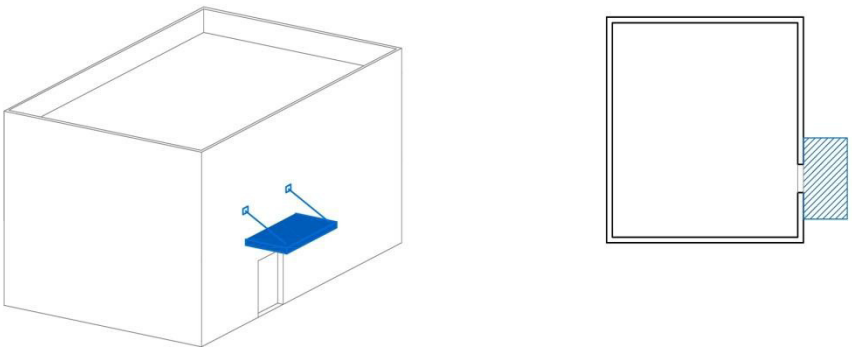
Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali

esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



51. PENSILINA

La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte.

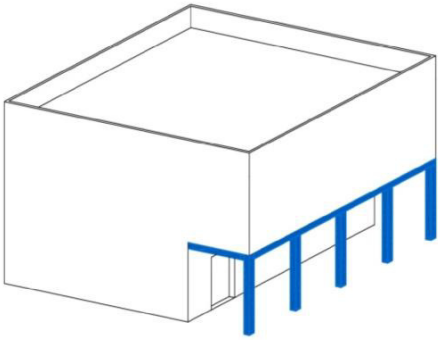


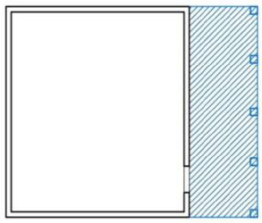
52. PORTICO

Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto su tre lati, di uso pubblico o privato, poggiante su colonne (pilastri e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada aventi dimensioni massime del doppio rispetto all'apertura a cui è di servizio limitatamente al lato parallelo all'edificio.

53. PORTICATO

Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di colonne (pilastri e simili).





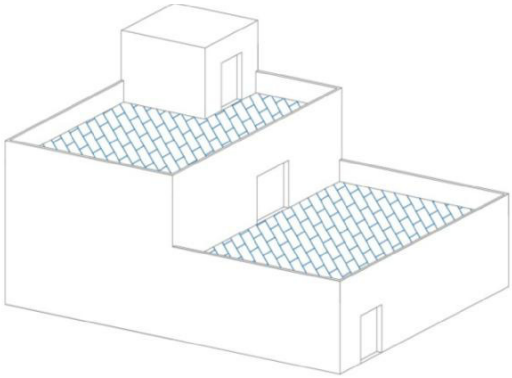
54. TERRAZZA

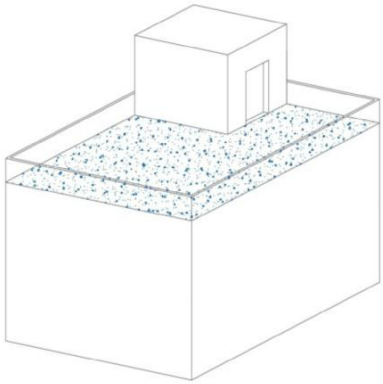
Per terrazza si intende una superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

55. LASTRICO SOLARE

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.





56. TETTOIA

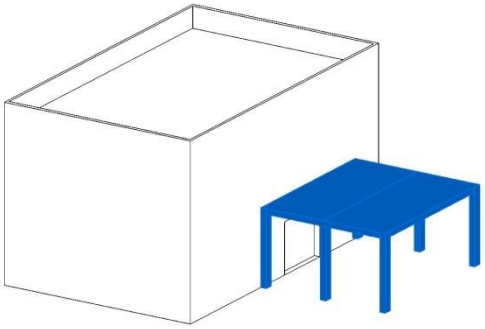
La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume. La massima dimensione realizzabile, è pari al 40% della superficie di riferimento e comunque non può superare mq 40,00; Si potranno effettuare delle chiusure laterali per un massimo del 50% di ogni lato con griglie e/o teli ombreggianti;

Possono essere anche montate in aderenza alla struttura di cui è al servizio;

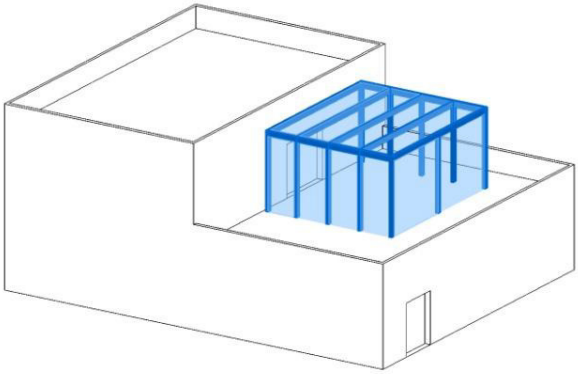
57. VERANDA

La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico. Il dimensionamento segue quello fatto per le tettoie.

Per quanto concerne la realizzazione di verande su balconi, queste potranno essere realizzate solo su prospetti che non affacciano sul prospetto principale del fabbricato e sempre che vi sia uniformità prospettica tra i piani.



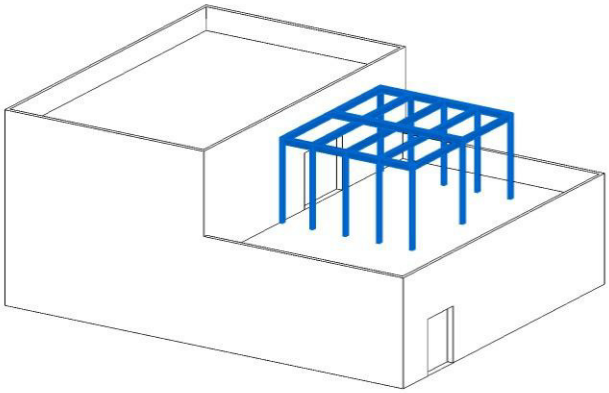
56. Tettoia



57. Veranda

58. PERGOLATO

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sè stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poichè risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



Il dimensionamento massimo realizzabile è pari a quanto stabilito per le tettoie. Si potranno effettuare delle chiusure laterali per un massimo del 50% di ogni lato con griglie e/o teli ombreggianti;

Possono essere anche montate in aderenza alla struttura di cui è al servizio;

59. SPORTO

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

60. DEHORS

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

- aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso.

Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

61. PISCINA

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice

Civile. Sarà possibile realizzare una pavimentazione circostante per metri 5,00 per ogni singolo lato con particolare attenzione alla raccolta ed al riutilizzo delle acque meteoriche;

Così come disposto dall'art. 840 del C.C, … che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. … omissis …, fermo restante che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile ed, eventualmente dalle NTA.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ZONA F)

A) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica.

Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:

A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);

A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa.

A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

OPERE PERTINENZIALI

B) piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini. Questo vale anche per le case rurali legittimamente realizzate o da realizzare che possono avere come pertinenza una piscina;

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica.

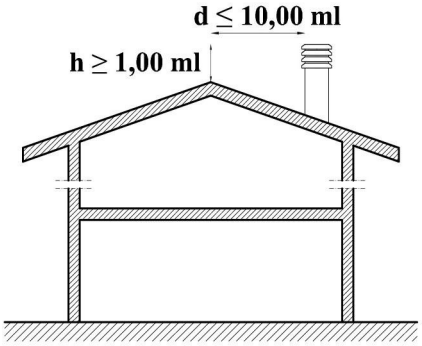
(Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003)

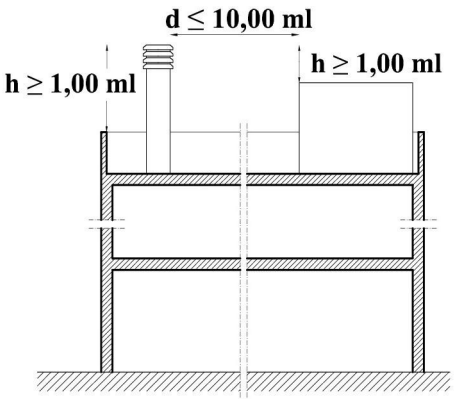
62. CANNE FUMARIE

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'istallazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);





problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie; rapporti di vicinato.

(artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970)

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma1,

lettera b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001, secondo cui sono 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.

Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970).

Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari,

considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).

Le misure riportate nei grafici sono orientative. Eventuali casi particolari dovuti da una particolare configurazione dei manufatti, possono essere valutati, fermo restante il C.C., in sede di emissione dei titoli edilizi abilitativi;

L'altezza di eventuali canne fumarie, insistenti sulla stessa falda, vanno sfalsate tra loro, onde evitare inconvenienti alla reciproca ventilazione;

Art.5 Tipologie degli interventi edilizi

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: *interventi sul patrimonio edilizio esistente* e *interventi di nuova costruzione*, come definiti nel presente articolo.

Le tipologie degli ***interventi sul patrimonio edilizio esistente***, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e fatto salvo quanto previsto all'art.3-bis del medesimo D.P.R. 380/2001, sono quelle di seguito riportate:

a) "Manutenzione Ordinaria"

Sono 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.

b) "Manutenzione Straordinaria"

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

c) "Restauro e Risanamento Conservativo"

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell'art.29, co.4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo.

d) "Ristrutturazione Edilizia"

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. Ai sensi dell'art. 3, lett. **e)** del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

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

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

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

permanente di suolo inedificato;

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

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

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

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

C) "Ristrutturazione urbanistica"

Ai sensi della lettera f) del co.1 dell'art. 3 del T.U., rientrano in tale tipologia gli interventi 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, per i quali sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, che in quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definite.

Art.6 Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello studio geologico ovvero degli ulteriori studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto del dell'Autorità di Bacino della Regione Campania.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente.

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione.

Art.7 Fasce di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., come da tabelle di seguito riportate, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. <u>Canali – alberature – siepi – piantagioni</u>

fuori dal centro abitato

a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, 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 può essere inferiore a 3 m.;

b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, 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;

c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m 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, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. <u>Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, recinzioni</u>.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

2.1 <u>Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade</u>

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

TAB. A - DISTANZE: **FUORI DAL CENTRO ABITATO**

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. lgvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			*Tipo A* AUTOSTRADE	*Tipo B* STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	*Tipo C* STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	*Tipo D* STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	*Tipo E* STRADE URBANE DI QUARTIERE	*Tipo F* STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	**20** Strade Locali **10** Strade vicinali
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone 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.	30	20	10	-	-	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 10

	IN CORRISPONDENZA DI **INETRSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI**	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	**- INTERSEZIONI STRADALI** Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. **- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI** È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- **All'interno della curva** si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	**- All'esterno della curva** si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. lgvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	**IN RETTILINEO**	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
			La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m). La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).					
		b) all'interno delle zone 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.	-	-	-	-	-	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 1
	IN CORRISPONDENZA DI **INETRSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI**	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE: **ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. lgvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			*Tipo A* AUTOSTRADE	*Tipo B* STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	*Tipo C* STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	*Tipo D* STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	*Tipo E* STRADE URBANE DI QUARTIERE	*Tipo F* STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	**RETTILINEO E/O IN CURVA**	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 10	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 5
		b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A RASO**	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI**	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. lgvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			*Tipo A* AUTOSTRADE	*Tipo B* STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	*Tipo C* STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	*Tipo D* STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	*Tipo E* STRADE URBANE DI QUARTIERE	*Tipo F* STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	**RETTILINEO E/O IN CURVA**	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 1	*La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri* 0,5
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A RASO**	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI **INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI**	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)			Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

Art.8 Tutela dei siti archeologici

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente.

In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

1. Nelle aree vincolate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
2. Per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

Art.9 Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 *"Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"* - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

Art.10 Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art.11 Distanza di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui al medesimo art.338, come modificato dall'art.28 della L. n.166/2002.

Art.12 Permesso di Costruire (PdC)

Il Permesso di Costruire è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente RO.

Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di cui all'art.10, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché quei mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti ed in genere quegli interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono subordinati a permesso di costruire dalla legislazione regionale.

Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, co.1, del citato del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del PUC e del presente RO, se preceduti da contratti di Convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Art.13 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto, previa validazione del progetto esecutivo (o del progetto definitivo, in caso di appalto integrato).

I progetti, redatti conformemente al D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto da parte degli organismi competenti.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n.29 del 02/02/1976).

Ai sensi della L.R. n.25 del 18/11/96, art.11, sono sottoposte all'esame del Nucleo di Valutazione dell'Edilizia Sanitaria e Socio-sanitaria, le progettazioni relative ad opere ospedaliere, le residenze sanitarie assistenziali e le strutture socio-sanitarie assistenziali per disabili fisici e psichici.

Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (*Titoli abilitativi*) del T.U. in materia di Edilizia le seguenti opere:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art.25 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del

medesimo Codice in materia di lavori pubblici, si applicano le procedure di *verifica preventiva dell'interesse archeologico* di cui ai succitati articoli.

Art.14 Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità previste dagli artt. 20 e 23 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.

Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

A - Per le nuove costruzioni:

a) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
b) estratto del vigente PUC e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
c) planimetria catastale;
d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica

dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;

g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
   - destinazione d'uso dei locali;
   - quote planimetriche ed altimetriche;
   - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
   - indicazione dei rapporti di illuminazione;
   - schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
   - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
   - ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
   - strutture portanti;
   - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
   - materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.

   Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;

h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;

i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;

j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;

k) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al RO vigente, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività

edilizia, nei limiti prescritti dall'art.20, co.1, del TU Edilizia; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planovolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;

m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione dei progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
o) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;
p) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2° della L. 447/1995.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In aggiunta alla surriportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici dei contesto urbano;

   Tali elaborati dimostrativi, vanno accompagnati da perizia giurata del tecnico incaricato di redigere il progetto;
b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;
c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zona A del PUC.

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso* [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Nei casi di cui all'art.4, comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere **infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli** di cui al medesimo art.4, comma 1-ter (introdotto dal D.L. 22.06.2012, n.83, come convertito dalla L.134/2012).

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in **duplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.)**, **firmato digitalmente** debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione

fiscale;

b) la data di elaborazione del progetto;
c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazione tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

Art.15 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

A seguito della presentazione della domanda di rilascio di P.d.C., il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello stabilito dall'art.20 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

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

Solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente/Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, l'interessato può presentare al Presidente della Provincia istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

Art.16 Caratteristiche formali del Permesso di Costruire

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi dei titolo di legittimazione dell'intervento;
c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove istituita, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
g) le eventuali prescrizioni costruttive;

h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;

i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
   - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
   - deposito dei progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del TU in materia edilizia;
   - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero dei responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
   - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi dei Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo le modalità all'uopo prescritte dalla Legge;
   - conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;
   - richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
   - comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art.28-bis del TU citato.

Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati all'*art.23*, lett.D, del presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

E' fatto obbligo al Committente e/o al Direttore Dei Lavori, di comunicare eventuali sospensioni dei lavori e conseguenziali riprese degli stessi entro e non oltre giorni cinque dalla loro emissione.

Art.17 Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire

Fatto salvo quanto stabilito dal **D.L. 21 giugno 2013, n.69, convertito con L. 98/2013** e dal **D.L. 12.09.2014 n.133**, la validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del Permesso di Costruire quando:

a) il Permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;

b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del Permesso abbia richiesto il rinnovo;

c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;

d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con il Permesso di Costruire.

Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate **(D.L. 12.09.2014 n.133)**.

Ai sensi dell'art.90, commi 9 e 10, del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa in mancanza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero in mancanza del Piano di Sicurezza e Coordinamento e/o del Fascicolo della Sicurezza e/o della Notifica preliminare, quando previsti ai sensi rispettivamente degli articoli n.100, n.91, co. 1 lettera b), e n.99 del medesimo Decreto Legislativo.

Il rinnovo del Permesso di Costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del Permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui agli articoli precedenti.

La proroga del Permesso può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del titolare, riconosciuti con determinazione del Responsabile del Settore UTC, sentito l'Ufficio Tecnico. In tal caso il titolare del Permesso dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso inerente la parte non ultimata.

Il provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente RUEC nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso Permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del Permesso di Costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In particolare, il Permesso può essere annullato:

a) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;

b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del RUEC o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del Permesso;

c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;

d) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non si sia stato sostituito;

e) quando, entrate in vigore previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto del rilascio, le opere non siano state ancora iniziate, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

a) la contestazione del fatto;

b) la comunicazione dell'annullamento;

c) l'ordine di sospendere i lavori;

d) l'eventuale ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;

e) le sanzioni deliberate.

Il rinnovo del Permesso potrà essere disposto quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del Permesso di Costruire, si può procedere alla revoca del Permesso con effetti dal momento del provvedimento.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

Art.18 Deroghe

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del TU in materia di Edilizia, il Permesso di Costruire in deroga al Piano Urbanistico Comunale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al precedente comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Art.19 Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire

In corso della validità del Permesso di Costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative dei progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di Permesso di Costruire in

corso d'opera, da sottoporre a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie eventualmente subentrate nelle more.

Con la determinazione del Responsabile del Settore UTC in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Responsabile del Settore UTC sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile del Settore UTC non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del Settore UTC del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.20 Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

L'ufficio comunale dello ***Sportello Unico per l'Edilizia***, costituito ai sensi del co.1 dell'art. 5 del TU in materia di Edilizia, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui all'art. 5 del T.U. citato, con riferimento alla ricezione delle denunce di inizio attivita' e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attivita' edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, ivi compresi quelli di cui all'art.5, co.3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Resta comunque ferma la competenza dello ***Sportello Unico per le Attività Produttive*** definita dal Regolamento di cui al D.P.R. 07.09.2010, n.160;
- a trasmettere le comunicazioni al richiedente. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente **con modalità telematica** e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di Costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa, denominata ***Sportello Unico per le Attività Produttive*** e per esso dal dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi del D.P.R. 07.09.2010, n.160 e s.m.i..

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.21 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

1) Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:

- opere di manutenzione ordinaria

- opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap, non comportanti interventi strutturali;
- le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
- la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
- le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati;
- l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge.

2) Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

Art.22 Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1) Ai sensi del vigente quadro normativo sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:
- le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- le opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d uso delle singole unità immobiliari;
- la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;
- la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9, comma 1° della L122/89 e come disciplinato dalle presenti Norme

di Attuazione.

2) In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

3) La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione degli organi competenti in materia. Nell'Ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04.

4) E' comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art.23 Opere e lavori eseguibili liberamente (CILA)

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'art.6, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis) dell'art.6, co.2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato **(CILA)**, contenente le attestazioni e le informazioni previste dall'art.6, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Le regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art.6, commi 1 e 2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.

Ai fini del presente RUEC l'individuazione degli interventi soggetti alla disciplina che precede si intende quindi integrata dalle disposizioni regionali in materia.

Art.24 SCIA e CILA: aspetti procedurali

Per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**) e alla Comunicazione di Inizio Lavori (**CILA**) , ed in particolare alle autorizzazioni preliminari eventualmente necessarie, si rinvia alla disciplina di cui all'art.23-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Art.25 Mutamento di destinazione d'uso

1) La destinazione in atto o immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero S.C.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2) Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività i mutamenti di destinazione d'uso.

3) Il mutamento delle destinazioni è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

4) Nel caso di cambiamento della destinazione che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio è subordinato al reperimento dei relativi standard.

5) Le Norme di Attuazione possono prevedere per alcune zone, qualora sia impossibile reperire le aree per standard ed in particolare per parcheggi, il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art.26 Opere pubbliche

1) Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.

2) In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.

3) Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.

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

5) Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:

- le opere relative alla difesa nazionale;
- le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267;
- le opere eseguite direttamente dallo stato su beni demaniali e non;
- le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/4/1994 n° 383 e successive modifiche.

Art.27 Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive

Ai sensi dell'art. 20, comma I, lettera f, della L. 833/1978, è obbligatorio il parere preventivo, richiamato dalla L.R. 13/1985, dell'organo competente per territorio per i progetti riguardanti edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive in genere.

Art.28 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art.17, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art.18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Sono, altresì, rilasciati a titolo non oneroso i Permessi di Costruire per gli interventi di cui alla L.R. n.16/2004.

Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art.19 del T.U. citato, ovvero secondo i parametri e le misure stabilite con Delibera di C.C..

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, **l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria** di cui all'art.16, comma 7, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia all'uopo stabilita ai sensi del D.Lgs. n.50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti pubblici.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n.50/2016, per gli **interventi di trasformazione urbana complessi**, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui all'art.16, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al medesimo art.16, e **le opere di urbanizzazione**, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4 del citato art.16, **sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario**, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi**.**

Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione dei Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il Permesso di Costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;

c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature, a opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;

Art.29 Monetizzazione

Criteri, modalità operative, valori parametrici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.

La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.

La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore]

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una

delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;

- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
   a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
   b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg.Reg. n.5/2011).

Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone"B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

4. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire

nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella

realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.

L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.

5. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

7. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:

per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del punto 2:

- Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà

essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC deve suddividere il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

8. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

9. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.

In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.30 Inizio dei Lavori

1) I lavori si iniziano allo scadere:

a) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.

2) Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

3) Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da redigere in conformità all'apposito modello.

4) Nella comunicazione di inizio lavori deve essere sempre indicato:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della SCIA;
- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti degli operatori incaricati della progettazione, della direzione lavori, della sicurezza del cantiere;
- l'impresa esecutrice dei lavori, con relativo DURC o dichiarazione sostitutiva.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente di Settore.

Art.31 Disciplina generale del cantiere e sicurezza

1) Il cantiere deve essere recintato in modo decoroso e in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D. Lgs. 14/8/96, n. 494 (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili), D.Lgs 81/08 e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi. Il cantiere deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere allestito un apposito contenitore per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

2) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

3) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. 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. Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

4) In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella di adeguate dimensioni, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della SCIA;
- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti del progettista responsabile opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza del cantiere;
- i nominativi e i recapiti dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Qualunque variazione degli operatori comunicata per iscritto al Dirigente di Settore deve essere riportata nella tabella.

5) Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti a 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.32 Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico

1) Ove l esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori deve presentare separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori. Nell'atto della domanda deve essere allegata planimetria oggetto di concessione da includere nel recinto di cantiere. L'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, gli enti di erogazione dei servizi dovranno fornire le opportune prescrizioni al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

La concessione è rinnovabile ed è soggetta a tassazione; ad essa corrisponde un versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza. Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di legge in materia di sicurezza.

2) Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Art.33 Opere provvisionali

1) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2,00 ml.

2) Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

3) Tutte le strutture provvisionali dei cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle

persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.34 Operazioni di scavo

1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2) Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

3) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione comunale.

Art.35 Materiale di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti materiale di risulta la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o riutilizzo del materiale risultante sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.

Art.36 Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1) Nel caso che, nel corso dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interessa archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.

2) Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere (o capo cantiere) darà immediata comunicazione al direttore dei lavori. Il direttore dei lavori darà immediata comunicazione al dirigente del settore che, a sua volta, richiederà della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi e prescrizioni derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Art.37 Tolleranze di cantiere

1) Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a ml. 5,00: 1,00%;
- per le misure oltre ml. 5,00 e fino a mt. 15,00: 0,50%;
- per le misure superiori a ml. 15,00 : 0,70%.

2) Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della Slp inferiori al 5%, ferma restando la Slp complessiva.

Art.38 Funzioni di vigilanza

1) Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto

assentito. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie per controllare la rispondenza edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, alla SCIA ed alle norme vigenti in materia. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

2) Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza dei lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

3) Il provvedimento abilitativo delle opere deve essere sempre ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente di Settore richiederà al corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo delle opere, (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività) come pure degli elaborati approvati e timbrati Comunale e, quando dovuto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Art.39 Varianti in corso d'opera

1) Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della SCIA, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare apposita istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati. Il rilascio della variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti. Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del

contributo di concessione.

2) Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali e varianti non essenziali.

3) Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente con l'indicazioni di nuovi termini di inizio e fine lavori; il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come data di inizio lavori.

4) Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

Art.40 Variazioni apportate in corso d'opera

1) Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di Legge. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità con all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori. La

richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in duplice copia) nei quali siano evidenziati le varianti richieste, con apposita e distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista. Il dirigente di settore approva la variante in corso a seguito della verifica della dichiarazione di conformità operata dagli uffici comunale con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

2) Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere. Nei casi di cui sopra non si procede alle relative sanzioni.

Art.41 Ultimazione dei lavori

1) Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico costruttive da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari amministrativi o giudiziari. La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

2) In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

3) Anche la SCIA è sottoposta al temine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e ferme restando le disposizione dei commi precedenti.

Art.42 Comunicazione di fine lavori

1) Il Titolare di Permesso di Costruire e di SCIA deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'Edilizia la data di fine lavori, entro sessanta giorni dall'ultimazione degli stessi.

2) Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

3) Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.

4) In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte

di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.

Art.43 Scheda tecnica descrittiva

1) La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale.

2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.

3) La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.

4) Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:

- certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- autocertificazione attestante ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività con attestazione dell'Avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, dichiarazione di conformità in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori,
- autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'installatore dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi del D.M. n° 37/2008 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione rilascio allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs n° 152/1999;
- autocertificazione attestante l'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988 e D.Lgs n.152/2006, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 e s.m.i. redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore - ogni altro documento eventualmente necessario.

Art.44 Certificato di conformità edilizia e agibilità

1) Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene (segnalazione certificata di agiblità) presentata unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia.

2) Hanno l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di agiblità il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA o i loro successori o aventi causa per il tramite di apposito tecnico abilitato;

3) Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile.

4) Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di sessanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

5) In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.

Art.45 Controlli sull'opera eseguita

1) Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2) In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'Edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, sismica, edilizia ed igienica.

3) Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4) La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a

prestare l'assistenza necessaria.

5) La verifica analitica viene completata entro 90 giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

6) Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie. Possono far parte i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle

verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate. E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla Costruzione dell'opera.

Art.46 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163;
- delle disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle disposizioni in materia di incendi boschivi di cui alla L. 353/2000, art.10;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, idrogeologico ed idraulico, nonché della pianificazione dell'Autorità di Bacino.

CAP. I. - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art.47 Classificazione dei locali

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, sono locali abitabili o usabili quelli in cui, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene e sicurezza, è consentito svolgere la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata.

I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

Locali di Categoria "A" :

) Categoria **A1**: residenza (cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, ecc…, posti in edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare);

a) Categoria **A2**:

1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
4) Cat. A2.4: artigianale di servizio;

b) Categoria **A3**: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;

c) Categoria **A4**:

1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.

d) Categoria **A5**: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

Locali di Categoria "S" :

e) Categoria **S**:

a) servizi igienici, bagni e antibagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;

c) autorimesse di solo posteggio;

d) locali ospitanti macchinari con funzionamento automatico oppure che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

e) lavanderia e stenditoi;

f) disimpegni inferiori a 12 mq;

g) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

h) vani scale colleganti solo due piani.

Art.48 Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano altresì le relative leggi di settore in vigore.

A) Altezze minime

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD di cui all'art.10 della L.R. n.1/2014, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n.15/2000 e s.m.i..

Locali di categoria A1:

Le altezze minime per i locali di cat. A1 di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M. 05/07/1975 e succ. mod. ed int.; nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

a) per le attività commerciali, per pubblici esercizi, per artigianato di servizio e per uffici e studi: altezza minima di ml 2,70;

b) per le altre attività: altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;

c) per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,00 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione.

Locali di categoria A3:

Altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70.

Locali di categoria A4:

Altezza minima di ml 3,00, fatto salvo quanto previsto dalle norme in materia di sicurezza.

Locali di categoria A5:

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

Locali di categoria S:

Per i locali di cat. S a servizio delle abitazioni l'altezza minima interna utile è riducibile a mt. 2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Fermo restante il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., per i locali di categoria S a servizio di altre attività (servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi) l'altezza minima interna utile è pari a mt. 2,40, ad eccezione dei locali di riposo per i lavoratori, che a tale fine sono equiparati ai locali di categoria A1.

B) Superfici minime e caratteristiche

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD di cui all'art.10 della L.R. n.1/2014, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati.

Locali di categoria A1:

Si rinvia alle disposizioni del D.M. Sanità 05/07/1975 e succ. mod. ed int..

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1 e devono pertanto avere una superficie non inferiore a 9,00 mq., fatto salvo quanto diversamente previsto da specifiche norme vigenti in materia.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4, devono avere una superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A3:

Superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A4:

Superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 15 per i locali di lavoro, fermo restante quanto previsto dalle vigenti norme in materia di edilizia scolastica e sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro.

Locali di categoria A5:

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

Locali di categoria S:

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come "A" devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un'altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili.

Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedite capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

C) Illuminazione e ventilazione

Ferma restante l'applicazione del D.M. 05/07/1975, tutti i locali della categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre atte alla distribuzione uniforme della luce naturale.

Le dimensioni delle finestre debbono assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 se il locale è provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 debbono rispettare le prescrizioni fissate per la categoria A1, fatte salve prescrizioni più restrittive di eventuali leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è prescritta la ventilazione forzata, assicurata da idonei meccanismi.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, ad esclusione delle centrali termiche.

D) Riscaldamento

Ferma restante l'applicazione del D.M. 05/07/1975, le unità immobiliari devono essere dotate di efficienti impianti di riscaldamento, da realizzarsi secondo le norme vigenti.

E) Protezione acustica

Ai sensi dell'art.8 del D.M.5/7/1975, e con riferimento agli standards consigliati dal Min.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici, i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da

impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali e spazi destinati a servizi comuni.

Art.49 Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano locali di categoria A1, A2 e S, interamente fuori terra.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art.50 Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;
- m. 2,00 negli altri casi.

Sono ammessi soppalchi nei locali di categoria A e S, a condizione che l'altezza minima netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive categorie. In tal caso, la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art.51 Piani seminterrati

Si considerano seminterrati i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,0 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto non superi per più di 1,50 m il livello medio della corrispondente sistemazione esterna. Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. I piani seminterrati non si computano nel calcolo del numero dei piani.

Art.52 Piani interrati

Un piano si definisce interrato quando l'estradosso del soffitto del piano risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne.

Sono assimilati ai piani interrati i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc.) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 1,00 dal terreno sistemato con la possibilità di finestratura previa realizzazione di apposito perimetro in cemento armato e/o muratura distante metri 1,00 dall'edificio e con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà

consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 1,00 mt..

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di categoria A1, se non hanno i requisiti di abitabilità residenziale;
- possono essere utilizzati e quindi adibiti della categoria A2: a) sale di esposizione, b) palestre, c) laboratori scientifico-tecnici, d) servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri; e) officine meccaniche, f) laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, g) cucine collettive; h) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita; i) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; l) attività e servizi di personal training per il fitness; m) impianti e servizi sanitario-terapeutico nell'attività e servizi relativi ai trattamenti idrotopici e di talassoterapia, a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità, sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e siano assicurati il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza;
- possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e sia assicurato il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. I piani interrati non si computano nel numero dei piani.

Art.53 Sottotetti

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che la media delle altezze non superi 2,20 m.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso con esclusione di abbaini o simili, qualora non formino oggetto di previsioni planovolumetriche previsti negli strumenti urbanistici attuativi.

In ogni caso, gli abbaini devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere in numero di 1 ogni 25 mq. di SLP del piano sottotetto;
- dimensioni del singolo abbaino: lunghezza massima m. 2,00; altezza massima non oltre il colmo del tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono possedere i requisiti fissati dal precedente art.71 per i locali con soffitti non orizzontali.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

Sarà consentito realizzare al massimo due abbaini sul lato lungo ed uno sul lato corto con larghezza massima dell'apertura pari a metri 2,00. La superficie sottesa all'abbaino stesso, non potrà essere computata ai fini abitativi del sottotetto stesso;

Art.54 Locali integrativi per la residenza

Gli edifici esistenti o di nuova realizzazione possono essere dotati di idonei locali ad uso deposito o legnaia, ubicati in prossimità delle scale e/o mediante la costruzione di un altro manufatto nell'area di pertinenza, anche esterno all'edificio principale.

Detti locali possono avere una superficie netta massima di 24 mq; tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare.

Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,70 m. e godere di un rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1.

Devono essere realizzati con materiali congrui con il contesto, con esclusione dell'utilizzo di lamiere e alluminio anodizzato.

Le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva (***S***) e del volume lordo (***V***) dell'edificio.

Art.55 Spazi coperti

Con esclusione della Zona A è possibile la realizzazione di tettoie e/o spazi coperti su superfici piane terrazzate nella misura massima di mq.16, mediante l'impiego di strutture lignee o metalliche aperte su tutti i lati.

Negli spazi di pertinenza degli edifici possono essere realizzate strutture coperte (gazebi, posti macchina coperti) mediante l'utilizzo di strutture in legno lamellare prive di tamponature perimetrali.

I suddetti spazi coperti non possono superare l'altezza di m. 3,00 alla gronda.

Per tali manufatti è obbligatoria la copertura a falde inclinate, con rivestimento in coppi e/o laterizi con l'esclusione di tegole del tipo "marsigliese".

Art.56 Riduzione effetti del gas radon

Per controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni è necessario, per le nuove costruzioni in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Art.57 Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre che alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;

- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individuabilità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

Art.58 Atti autorizzativi e normative di riferimento

La realizzazione di opere pertinenziali, in quanto non classificabili come "interventi di nuova costruzione", non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, ma a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella indicata dalla normativa vigente alla data di presentazione della stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dal Regolamento Edilizio e dal D.P.R. 380/01.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali (D.Lgs 42/04 - D.P.R. 139/10 - autorizzazione paesaggistica semplificata).

Art.59 Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella S.C.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la S.C.I.A. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Art.60 Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio di edifici esistenti

I manufatti di seguito specificati sono considerati "pertinenza" quanto rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia: