

CC. N° 10
del 27/4/2006

(Allegato C)



10

COMUNE DI PORTICI

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e articoli 28 e 29 LR 22 dicembre 2004 n° 16
Aggiornata con le prescrizioni dell'ASL Napoli 5 - UOP di nota prot. 22006 del 25 marzo 2005

Sono riportati in rosso gli emendamenti apportati dal Consiglio comunale in sede di adozione con
Delibera n° 54 del 28 settembre 2005.

Sono riportate in bleu le osservazioni accolte dal Consiglio Comunale in sede di approvazione con la
Delibera n° 10 del 27 Aprile 2006



Assessorato LL.PP
Urbanistica
Ing. Rosario Frosima

Dirigente Urbanistica
Arch. Gaetano Improta

Responsabile del Procedimento
Arch. Vittorio Marotta

PARTE PRIMA

CAPO I°

OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO COMUNALE

1. Materie disciplinate dal Regolamento Edilizio Urbanistico

I Comuni disciplinano l'attività edilizia nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D. Lgs. 267/2000.

Il Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali è fissato dall'art. 4 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380, con le modifiche del D. Lgs. 301 del 2002. (CFR. *Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33*)

1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

Il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) è disciplinato altresì dagli art. 28 e 29 della legge regionale sul governo del territorio n° 16 del 22 dicembre 2004

Il RUEC individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività di concreta costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.

Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.

Il RUEC in conformità con le previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

Dal momento in cui il Comune è provvisto di Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio disciplina altresì le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal Piano Regolatore, l'osservanza di determinati caratteri architettonici, la formazione di complessi edilizi di carattere unitario nei casi in cui ciò sia necessario per dare attuazione al P.R.G., la costruzione e la manutenzione di strade non previste nel P.R.G.

2. Elementi di tutela del paesaggio

Il Comune è titolare di sub-delega da parte della Regione, con Legge Regionale n°. 54/80 e Legge Regionale n°. 65/81 e Legge Regionale n°. 10/82, in ordine alle attribuzioni di cui all'art. 82 del D.P.R. n. 616/77 per la tutela paesaggistica nelle aree vincolate ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 431/85, (D. Lgs. 42/2004). Il regolamento edilizio dovrà contenere

sufficienti elementi di tutela del paesaggio, coerenti con il P.T.P. vigente e con il piano Paesaggistico da redigersi a cura della Regione ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004
Per l'applicazione di quanto prescritto dalle leggi di tutela, si fa riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42.

3. *Contenuto del Regolamento Edilizio*

Il Regolamento Edilizio non è uno strumento di pianificazione urbanistica, sebbene le sue norme disciplinino l'esercizio del diritto di edificare. L'obiettivo del regolamento è quello di specificare le norme per la realizzazione dell'attività edilizia nelle zone in cui questa sia consentita.

Le norme del Regolamento Edilizio devono essere in armonia con il Regolamento Comunale d'Igiene di cui al testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio, 1934, n. 1265.

4. *Oggetto dei Regolamento Edilizio*

il Regolamento Edilizio in particolare:

- a) disciplina gli atti abilitanti all'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione, salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- b) disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, sia pubblici sia privati, aventi titolo agli Interventi di cui alla precedente lettera a);
- c) disciplina i requisiti richiesti per ogni intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di edificazione, demolizione, sistemazione delle aree inedificate, frazionamento; per i cambi di destinazione d'uso, lavori eseguibili d'urgenza;
- d) detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
- e) definisce i metodi di verifica e controlli necessari.

5. *Parametri Edilizi, Parametri Urbanistici e Tipologie di Intervento*

I parametri edilizi ed urbanistici, e le tipologie di intervento sono definiti rispettivamente nella parte sesta e nella parte seconda del presente Regolamento Edilizio, salvo quanto previsto dalla specifica normativa di zona delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale o di quelli esecutivi.

6. *Leggi e Norme non esplicitamente richiamate*

Negli articoli del presente Regolamento Edilizio il richiamo a leggi, norme e circolari, nazionali o regionali, non è esaustivo e non esclude l'obbligo all'osservanza di altre leggi e norme, non esplicitamente richiamate, che prevalgono sulle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale e del medesimo Regolamento Edilizio comunale.

Per quanto attiene gli oneri concessori si fa riferimento alle deliberazioni della C.S. n° 5 e n° 6 del 05.04.2004 assunte con i poteri del Consiglio Comunale.

Gli oneri verranno adeguati ogni due anni.

Per quanto concerne la quantificazione dei parametri edilizio urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.

CAPO II°

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 2. DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Definizione della Commissione per il Paesaggio (Commissione Edilizia Integrata)

La Commissione per il Paesaggio è composta esperti con particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio ed esprime parere obbligatorio in merito al rilascio di autorizzazione paesaggistiche di cui agli art. 146, 147 e 157 del D. Lgs. 42/2004.

Inoltre ha il compito di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o l'Ufficio Tecnico Comunale ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e del miglioramento della qualità urbana.

La Commissione per il Paesaggio si esprime a maggioranza con parere motivato.

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

2. Parere della Commissione per il Paesaggio

Il parere della Commissione per il Paesaggio è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati di cui all'art 2 comma 2°, lettere b), e) e f) del DP.R. n. 616 del 24 luglio del 1977. La Commissione per il Paesaggio svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza – BENI PAESAGGISTICI - del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n° 42, secondo le direttive regionali derivanti dalla L. R.n.10/82.

Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

La Commissione, ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D. Lg .42/2004, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

3. Procedura per la Richiesta del parere della Commissione del Paesaggio

L'istruttoria a cura del Responsabile del procedimento deve avvenire entro quaranta giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire. Entro detto termine di quaranta giorni il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della Commissione del Paesaggio.

4. Procedura per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica

L'autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto del Permesso di costruire o degli altri titoli abilitativi che legittimano l'intervento e i relativi lavori non potranno essere iniziati in difetto di essa.

L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'Amministrazione entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza sulla proposta di provvedimento.

In base al principio dell'economia procedimentale, l'atto di assenso in materia paesaggistica e urbanistica può essere unificato pur restando distinti i due formali momenti (atto plurimo).

L'autorizzazione paesaggistica, può essere rilasciata dal Dirigente con provvedimento motivato che si discosti o contrasti col parere della Soprintendenza.

Per l'adozione di provvedimenti in contrasto con il parere della Soprintendenza, il Dirigente può consultare nuovamente la Commissione del paesaggio.

Nelle more dell'adeguamento della pianificazione paesaggistica ai sensi dell'art. 156 del codice dei Beni culturali e del Paesaggio, e al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici, si applica il regime transitorio previsto dall'art. 159 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 3. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Composizione della commissione per il paesaggio

Non essendo il comune dotato di commissione edilizia, *ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della legge regionale sul governo del territorio n° 16 del 22 dicembre 2004, l'organo collegiale è costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.*

I quattro esperti della Commissione per il Paesaggio sono designati dal consiglio comunale, con voto limitato, in aderenza all'allegato alla Legge Regionale 23 febbraio 1982 n° 10, tra personalità esperte in Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo-forestale Naturalistiche Storiche, Pittoriche, Arti Figurative e Legislazione Beni Culturali.

il Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario del Comune

In via transitoria, per la durata del mandato dei componenti esperti eletti dal Consiglio Comunale con delibera del n° 6 del 23.02.2004, il collegio sarà costituito dal dirigente dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e dai cinque esperti che risultano già nominati. In caso di parità nelle votazioni prevale il voto del presidente.

2. Durata della carica di componente della Commissione per il Paesaggio

I Componenti della Commissione per il Paesaggio durano in carica tre anni e sono rieleggibili per non più di due volte consecutive

3. Qualità elettive dei componenti della Commissione per il Paesaggio

Per la compatibilità dei membri della Commissione per il Paesaggio occorre l'insussistenza delle cause ostative di cui all'art. 58 lettera a), b), c), d), ed e) del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267.

4. Decadenza della nomina dei componenti nella Commissione per il Paesaggio

I componenti della Commissione decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su certificazione del presidente o del vicepresidente, in quanto suo delegato

5. Sostituzione degli esperti della Commissione

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o decesso, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito

Art. 4. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Validità delle riunioni della Commissione

le riunioni della Commissione sono valide se risultano presenti il Presidente **e almeno due dei quattro esperti**.

I pareri a verbale devono essere adeguatamente motivati, In particolare con riferimento ai decreti di vincolo paesaggistico e alla normativa del P. T. P. e recare menzione dei voti espressi.

2. Periodicità delle riunioni

la Commissione per il Paesaggio si riunisce nella sede municipale almeno due volte al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

3. Maggioranza per le deliberazioni

le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente, o del vicepresidente nel caso in cui il presidente non sia presente.

4. Partecipazione dei componenti

I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

5. Partecipazione del Responsabile del Procedimento

Partecipa alle riunioni, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento, o suo delegato, come responsabile delle pratiche presentate all'Ordine del Giorno, che può fungere da segretario verbalizzante.

6. Sopralluoghi, richieste di chiarimenti e consultazione di esperti

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al loro esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze esperti di particolari settori e rappresentanti di categorie sociali interessate, senza diritto di voto, e possono stabilire la necessità e lo svolgimento di sopralluoghi.

7. Approvazione delle procedure

All'atto dell'insediamento la Commissione per il Paesaggio, su proposta del presidente o, in sua assenza, del vicepresidente, approva a maggioranza qualificata le procedure interne alla Commissione, relative:

- a) alla convocazione delle riunioni
- b) alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza
- c) alla verbalizzazione delle riunioni
- d) alla vidimazione degli atti e degli elaborati; nonché ai criteri da adottare per l'esame degli strumenti e dei progetti, relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.

8. Pubblicità dei criteri e delle procedure

Le procedure ed i criteri adottati devono essere resi pubblici; possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, in conformità con le modalità di Approvazione delle Procedure

9. Compenso dei componenti della Commissione

il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità. I compensi vengono liquidati ogni bimestre con determinazione del Dirigente rispetto alle effettive presenze riportate nei verbali delle adunanze della Commissione per il Paesaggio.

Solo se le riunioni si tengono o si prolungano al di fuori dell'orario di servizio, al segretario e/o al responsabile del Procedimento, viene corrisposta un'indennità corrispondente a quella dei componenti ridotta del 40%.

Art. 5 ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI

1. Ordine del giorno

l'ordine del giorno dei lavori della Commissione per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di Provvedimento abilitativo rimesse dall'Ufficio tecnico Comunale all'esame della commissione. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificandone le motivazioni.

2. Modifiche all'ordine del giorno

L'ordine cronologico potrà essere modificato solo su proposta motivata del Presidente e riconosciuta tale dalla Commissione. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi:

- Opere che rivestano interesse pubblico.
- Progetti connessi a procedure concorsuali regionali, finanziati con fondi comunitari, di iniziativa sia pubblica che privata, anche nel caso sia necessario l'esame contestuale delle domande di condono edilizio presentate.
- Minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente.
- Interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
- Altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentati disagi assimilabili.

3. Partecipazione del Presidente della Commissione alla Conferenza dei Servizi

Il Presidente della Commissione, o suo delegato, può essere consultato ad esprimere il suo parere in sede di Conferenza dei Servizi.

Art. 6. PROGETTI DA SOTTOPORRE AL PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

1. Progetti da sottoporre al parere della Commissione

Sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio tutti i progetti, riguardanti qualsiasi tipologia di intervento e sottoposti a qualsiasi Atto Abilitante alla realizzazione di opere edilizie, che incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo, fatte salve le esclusioni previste dall'art. 143, comma 5, lettera C) del D. Lgs. 42/2004.

Il Responsabile del Procedimento deve obbligatoriamente sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio:

- le richieste di Permesso di costruire
- varianti a Permessi di costruire che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che alterino la sagoma e violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire

2. Materie in cui l'Amministrazione si riserva di richiedere il parere della Commissione

L'amministrazione si riserva di richiedere il parere della Commissione in merito a:

- a) strumenti urbanistici generali o esecutivi, loro modificazioni o varianti
- b) accordi di programma ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90, qualora comportino varianti allo strumento urbanistico e/o paesistico
- e) qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La Commissione può essere consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia-paesaggistica quali programmi di riqualificazione urbana e programmi di recupero urbano.

Art. 7. PROGETTI NON SOTTOPOSTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

1. *Progetti non sottoposti al parere della Commissione*

Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica preventiva ex art.146 del D. Lgs. 42/2004, per gli interventi di:

- a) Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Consolidamento Statico e Restauro Conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e, sempre, di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio
- c) Nei casi previsti dall'art. 143, comma 5, lettera C) del D. Lgs. 42/2004 in cui il Piano Paesaggistico, individui aree significativamente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui agli articoli 146, 147 e 159.

2. *Fori, bucatore, installazione impianti di modesto ingombro che non costituiscono modifica dell'aspetto esteriore*

"I fabbricati al di fuori del perimetro centro storico, devono dotarsi di un progetto di ristrutturazione degli impianti, delle bucatore e degli impianti in nicchia, sui prospetti esterni, da sottoporre all'approvazione dell'UTC ed alla commissione per il Paesaggio; ad esso dovranno adeguarsi tutti i condomini che intendano effettuare bucatore, installare impianti e realizzare nicchie, sui prospetti dell'immobile, senza dover richiedere ulteriori puntuali autorizzazioni.

L'assenza di tale preventivo progetto non consente alcun intervento di tale natura.

Perché si recuperi il decoro della città, la dotazione di tale progetto da parte dei singoli fabbricati dovrà avvenire entro tre anni dalla emanazione del predetto regolamento, con l'obbligo di adeguare le opere già realizzate al progetto approvato entro i successivi due anni."

Art. 8 PARERE PREVENTIVO

1. Definizione del parere preventivo della Commissione per il Paesaggio

Per progetti di notevole complessità e per quelli relativi ad Opere Pubbliche o di interesse Pubblico, l'avente titolo alla richiesta di provvedimento abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo.

Con il parere preventivo su di un progetto preliminare, la Commissione esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo indicazioni per la redazione del progetto definitivo. L'esame preventivo costituisce premessa per accedere con le modalità di cui all'art. 5 comma 2 del presente regolamento ad un esame prioritario.

2. Richiesta del parere preventivo

La richiesta di parere preventivo può riguardare un progetto di massima dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.

Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, presentati in tavola unica:

- planimetria di rilievo, almeno in scala 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento
- rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti
- rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, con l'individuazione dei punti ripresa individuati;
- relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale appropriate e con le indicazioni dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nel certificato d'uso, se rilasciato, e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

3. Rilascio del parere preventivo

Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione, per il relativo esame.

Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente entro 60 giorni dalla presentazione della domanda. In pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di provvedimento autorizzativo per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni.

PARTE SECONDA

CAPO I°

TIPOLOGIE DI INTERVENTO E OPERE EDILIZIE

Art. 9 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

1. *Distinzione degli interventi*

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale si distinguono in:

- interventi di nuova costruzione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi di trasformazione o sistemazione di aree scoperte senza nuova edificazione
- interventi di demolizione.

2. *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento a quanto disposto dall'art. 3 del D. Lgs n° 380 del 2001 come modificato dal D. Lgs. n°. 301 del 2002, di seguito indicato sinteticamente come T.U. Edilizia si distinguono in:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) conservazione, restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- f) ristrutturazione urbanistica

3. *Interventi di nuova costruzione*

Costituiscono "interventi di nuova costruzione", ai sensi del comma 1, lettera e) dell'art. 3 del T.U. Edilizia, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti (a, b, c, d.) del predetto comma.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili sul territorio comunale, secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale o dalla legislazione statale o regionale esplicitamente prevalente.

Costituisce normativa esplicitamente prevalente la legge 122/89 in materia di parcheggi e successive modifiche e integrazioni

Gli interventi di nuova costruzione saranno trattati in dettaglio più avanti, agli articoli 35 e seguenti del presente regolamento edilizio.

Nei prossimi articoli saranno affrontati gli Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Definizione dell'intervento di Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di Manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 lett. a), del T.U. Edilizia (cfr. art 31 legge n° 457/78). Pertanto costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. Opere comprese nell'intervento di Manutenzione Ordinaria

Sono quindi interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano solo lavori di riparazione, rinnovamento di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici.

a) sono di Manutenzione Ordinaria le opere interne di riparazione e sostituzione di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.

b) sono altresì di Manutenzione Ordinaria le opere esterne, che non alterano le caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti, di riparazione e sostituzione di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne fumarie e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo; tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci

3. Manutenzione Ordinaria in riferimento agli impianti industriali

Per gli impianti industriali, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, sostituite dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004, sono da considerare opere di Manutenzione Ordinaria anche gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti e il loro adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento non modifichino le caratteristiche complessive; siano interne al suo perimetro; non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto; non compromettano aspetti ambientali e paesaggistici; non determinino implicazioni sul territorio in termini di traffico; non richiedano nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione; non determinino alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti; non siano, comunque, in contrasto con specifiche norme previste dallo Strumento Urbanistico Generale ovvero da disposizioni di legge. Non devono altresì comportare aumento di densità che, nel caso di impianti industriali va espressa in termini di addetti.

4. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

a) le opere di Manutenzione Ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve presentare al Dirigente del settore urbanistica, contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione di inizio lavori,

specificando la tipologia e la consistenza dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.

b) le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004, sono soggette al Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

c) Le opere di Manutenzione Ordinaria, in quanto opere che non modificano lo stato dei luoghi, non sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e non sono soggette al parere della Commissione Edilizia Integrata.

CAPO II°

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ASSIMILATI

Art 11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Definizione dell'intervento di manutenzione Straordinaria

gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 lett. b) del T.U. edilizia (art. 31 legge 457/78) e, comunque, ulteriormente specificati in quest'articolo.

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

Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni in necessarie per mantenere in efficienza un edificio, che hanno un carattere esteso, sistematico e programmato. Sono quindi Interventi di Manutenzione Straordinaria quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di Impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:

- a) non alterino La consistenza e la configurazione della Superficie Utile e del Volume Utile dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- b) non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono.

2. Opere comprese nell'intervento di Manutenzione Straordinaria

In particolare, sono interventi Manutenzione Straordinaria quelli che riguardano:

- a) le opere interne richiamate alla voce della Manutenzione Ordinaria, quando non siano già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle

preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.

b) le opere esterne richiamate alla voce Manutenzione Ordinaria, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

c) sono pertanto da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria - semprechè non modifichino la consistenza e il perimetro delle unità immobiliari - i seguenti lavori:

- apertura, chiusura e modificazione delle porte interne
- demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi interni
- consolidamento di strutture verticali e rifacimento dei solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne la quota di imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione dello stato dei luoghi, nè planimetricamente nè quantitativamente, rispetto alle superfici utili e al volume esistente, nè alterazioni della relativa consistenza fisica e della struttura tipologica
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili quali impianto di ascensore, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, intercapedini, scale esterne, ringhiere, canne fumarie e simili.
- rientrano nella tipologia di manutenzione straordinaria gli interventi di installazione di nuovi ascensori, semprechè non comportino la costruzione di volumi al di fuori dei volumi tecnici.

3. *Manutenzione Straordinaria per gli edifici a destinazione produttiva*

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva sono, inoltre, interventi di Manutenzione Straordinaria quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

4 *Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento di manutenzione Straordinaria*

Gli interventi Manutenzione Straordinaria sono sottoposti a:

a) le opere interne di Manutenzione Straordinaria su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono soggette alla D.I.A.

Le opere esterne di Manutenzione Straordinaria che non modificano lo stato dei luoghi, non sono soggette all'autorizzazione preventiva di cui all'art. 146 del D. Lgs 42/2004, né al parere

della Commissione per il Paesaggio, e in tali casi è applicabile la Denuncia di Inizio Attività.

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

c) Le opere esterne di Manutenzione Straordinaria che modificano lo stato dei luoghi, sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e alla D.I.A.

Art. 12. INTERVENTI ASSIMILATI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. *Interventi per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche*

Rientrano nella tipologia di manutenzione straordinaria anche gli interventi di adeguamento che comportano la realizzazione di opere che si rendano indispensabili al superamento delle barriere architettoniche previsti dalla legge n° 104/92 - Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate - dagli art. da 77 a 82 del Testo Unico Edilizia - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico - dalla legge 9 gennaio 1989 n° 13, per la parte non confluita nel T.U.E.; dal D.P.R. 503/96, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; dal decreto del Ministero dei LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236; - Questo genere di interventi è ulteriormente specificato negli articoli 13 e 14 del presente Regolamento.

2. *Interventi di adeguamento tecnologico*

Rientrano nella tipologia di manutenzione straordinaria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso dell'immobile, o per l'installazione di nuovi impianti relativi alle energie rinnovabili ed al risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

3. *Interventi di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali*

Rientrano nella tipologia di Manutenzione Straordinaria anche gli interventi di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali. Questo genere di interventi è ulteriormente specificato nell'art. 15 del presente Regolamento Edilizio

4. *Interventi di Arredo Urbano*

Rientrano nella tipologia di Manutenzione Straordinaria gli interventi di Arredo Urbano, sempreché non comportino la costruzione di volumi. Questo genere di interventi è ulteriormente specificato nell'art. 17 del presente Regolamento Edilizio.

5. Interventi per l'installazione di ascensori

Rientrano nella tipologia di Manutenzione Straordinaria gli interventi di Installazione di ascensori, sempreché non comportino la costruzione di volumi ulteriori rispetto a quelli strettamente necessari all'alloggiamento del vano ascensore e ai volumi tecnici per il funzionamento e la manovra. Questo genere di interventi è ulteriormente specificato nell'art. 18 del presente Regolamento Edilizio.

Art.13 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Definizione della tipologia di intervento

Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto previsto dalla legge 5 febbraio 1992 n° 104 - Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate - dagli art. da 77 a 82 del Testo Unico Edilizia - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico – dalla legge 9 gennaio 1989 n° 13, per la parte non confluita nel T.U.E.; dal D.P.R. 503/96, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; dal decreto del Ministero dei LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236

2. Atti abilitanti all'esecuzione delle opere

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, costituiscono cioè attività edilizia libera.

Gli altri interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche sono assimilati agli interventi di Manutenzione Straordinaria e sono sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività e all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Al di fuori del perimetro Centro Storico ed eccettuati gli interventi su immobili soggetti a vincolo puntuale, la realizzazione di rampe finalizzato al superamento di barriere architettoniche nello spazio precedentemente occupato da scale, gradinate, ballatoi, pianerottoli o altri sistemi di risalita non costituisce modifica dell'aspetto esteriore.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico - architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere

provvisoria, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo.

Analoga possibilità è ammessa per gli immobili soggetti a vincolo puntuale di cui alla legge 1497/39 come sostituita dal Codice del Paesaggio.

Art 14 OPERE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Luoghi in cui è necessario l'intervento di eliminazione di barriere architettoniche

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Analogha modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

2. Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

per le finalità di cui al comma precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti. In materia di superamento delle barriere architettoniche, che prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime. In particolare la normativa di riferimento è costituita da:

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici; D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
- c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della Legge 05.02.1992 n. 104.

3. Documentazione ed elaborati tecnici

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere illustrati da specifici elaborati grafici.

Alfine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

4. Soluzioni tecniche alternative

Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle Soluzioni tecniche Indicate dalla norma di riferimento.

6. Dichiarazione di conformità

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art 1 comma 4 della L. 13/89.

ART. 15 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

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

Il tipo di intervento comprende:

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

2. Atti Abilitanti all'intervento di Sistemazione delle aree scoperte pertinenziali

L'intervento di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali è assimilato alla Manutenzione Straordinaria.

Le opere da eseguirsi sono sottoposte a Denuncia di Inizio Attività e, qualora comportino modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi, all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Non richiede di regola l'autorizzazione paesaggistica l'intervento relativo all'arredo fisso che non comporti la realizzazione di superfici coperte.

3. Norme relative all'intervento di Sistemazione delle aree scoperte pertinenziali

Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la creazione di percorsi pedonali e aree di sosta di ridotte dimensioni da realizzare comunque con sistemi drenanti. Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico - documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di un intervento, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Le aree scoperte dovranno essere regolarmente curate e per motivi di profilassi igienico sanitaria l'eventuale vegetazione spontanea incolta non potrà superare i quaranta centimetri di altezza, mentre le essenze arboree ed arbustive dovranno essere opportunamente curate. Le essenze arboree ed arbustive, anche per finalità di profilassi igienico-sanitaria, dovranno essere scelte tra le specie autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea.

La realizzazione di coperture removibili quali gazebi, pergole o simili deve essere relazionata allo stato dei luoghi sia per posizionamento che per dimensioni, ampiezza, altezza.

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

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

La distanza minima della copertura da ringhiere o parapetti del lastrico solare o dalla recinzione esterna non potrà essere inferiore a tre metri. **L'atto di assenso farà salvi gli eventuali diritti dei terzi.**

Sui lastrici solari degli edifici è consentito installare attrezzature per la fruizione e il godimento dei terrazzi, quali docce, lavabi, barbecue.

E' consentito l'installazione di manufatti removibili per il riparo e la custodia di attrezzi e suppellettili legate a tale fruizione (attrezzi da giardino, sdraio, ombrelloni) di superficie non superiore a due metri quadrati e di altezza non superiore a mt. 2,20.

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

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

E' consentita, previo verifiche e adeguamento statico, la realizzazione di vasche d'acqua a condizione che non sporgano più di cinque centimetri dal profilo del pavimento.

Art. 17 INTERVENTI DI ARREDO URBANO

1. Definizione dell'intervento

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

2. Opere comprese nell'intervento di arredo urbano

Le opere di arredo urbano sono costituite :

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

3. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento di Arredo Urbano

L'intervento di Arredo Urbano, è assimilato alla Manutenzione Straordinaria, a meno che la modestia delle opere non rimandi al concetto di manutenzione ordinaria.

Le relative opere possono eseguirsi mediante presentazione di D.I.A., e solo quando la consistenza dell'intervento proposto lo richieda, sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs 42/2004.

Sull'opportunità di richiedere l'autorizzazione paesaggistica si esprime il responsabile del procedimento.

Non richiedono di regola l'autorizzazione paesaggistica gli interventi relativi a fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici, insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari, sedili, panchine, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, e simili;

Richiedono l'autorizzazione paesaggistica gli interventi relativi alle vetrine dei negozi, quando modificano lo stato dei luoghi, a Monumenti, pensiline, cabine e box di servizio; chioschi, installazioni pubblicitarie.

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

4. Norme relative alla realizzazione degli Arredi Urbani

a) le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, come cabine telefoniche, chioschi, le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per il trasporto dell'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, etc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo o danno per il decoro architettonico del manufatto e dell'ambiente urbano o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

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

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

Art. 18 **INTERVENTI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI ASCENSORI**

1. Definizione dell'intervento

Negli edifici pubblici ed in quelli privati possono essere installati ascensori ferma restando l'applicazione del D. Lgs. 42/2004.

Laddove esso è obbligatorio, deve essere conforme alla vigente legislazione in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche - legge n° 13 del 9 gennaio 1989, Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati-legge n°104 del 1992, Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate - e D.P.R. 503/96, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Le opere necessarie alla realizzazione di ascensori sono assimilate all'intervento di Manutenzione Straordinaria e pertanto sottoposte agli stessi Atti Abilitativi.

Art 19 **INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI PASSI CARRABILI**

1. Definizione dell'intervento

Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Per le norme relative ai Passi Carrabili si rimanda al "Regolamento Comunale per la Disciplina ed il Rilascio di Autorizzazioni-Concessioni per Passo Carrabile", approvato con delibera consiliare n° 90 del 05 agosto 1998, entrato in vigore il 24 settembre 1998, dopo il favorevole esame degli organi di controllo e successiva pubblicazione.

2. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

L'intervento è sempre soggetto a Permesso di costruire nel caso in cui il progetto prevede la realizzazione del taglio di marciapiede ai fini di ricavare il nuovo accesso, in quanto l'intervento incide sulla proprietà pubblica e sulla fruibilità del marciapiede.

In corrispondenza del taglio dovranno essere realizzati opportuni raccordi di adeguata pendenza nel rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli altri casi in alternativa è possibile il ricorso alla D.I.A., fatto salva, ove richiesta, l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Il semplice taglio della pavimentazione per definire il nuovo accesso non costituisce variazione dell'aspetto esteriore.

CAPO III°

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art 20 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. *l'intervento di restauro e risanamento conservativo*

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera C) del T.U.E. (art. 31 della legge n° 457/78) come di seguito ulteriormente specificati. Costituiscono quindi "interventi di restauro e di risanamento conservativo", 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;

Tale tipologia di intervento si distingue in restauro e risanamento conservativo.

2. *Definizione dell'intervento di Restauro*

Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico - critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, dirette prevalentemente alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale. Gli interventi di Restauro riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, detta coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

Gli interventi di Restauro possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico.

Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, devono avvenire operando possibilmente sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

3. Definizione dell'intervento di Risanamento Conservativo

Sono interventi di risanamento conservativo quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere opere classificabili come Restauro, comprendono anche opere di:

- a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari.
- b) inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- d) modifica delle unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- e) sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

4. Atti Abilitanti agli Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi Restauro e di risanamento conservativo, salvo quanto previsto dalla lettera C) comma 1 art. 10 del T.U.E., sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Resta ferma l'applicazione della legge 1089/39, come sostituita da D.L. n. 42/2004, art. 21 e 22; e la necessità dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.L. 42/2004 nel caso in cui l'intervento modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi

5. L'intervento di ricomposizione tipologica

L'intervento di ricomposizione tipologica è costituito dagli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di Restauro e di Risanamento Conservativo, comprendono anche opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, a parità di Superficie Utile, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e che non ne alterino la sua conformazione.

L'intervento di ricomposizione comprende in particolare:

L'accorpamento di unità immobiliari, o parti di esse, con unità immobiliari contigue ove coerenti con i principi dell'intervento;

Opere di ricomposizione delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario, degli elementi di collegamento orizzontali o verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione tipologica; del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, quali le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

1. L'intervento di restauro di Parchi e giardini

Tale intervento, oltre alle operazioni di conservazione e manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione e datazione conseguenti alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni.

I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono ed in particolare:

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

2. Norme per la protezione delle piantumazioni di pregio

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

I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio sia da un punto di vista ecologico sia come testimonianza storica, e sono tutelati dal Codice del paesaggio. Nei parchi e giardini monumentali, in particolare se vincolati dalla legge n° 1089/39 come modificata dal D. Lgs 42/2004 sono consentiti, sulla base di un'analitica lettura storica, iconografica documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione. Gli interventi di innovazione, laddove necessari, sono ammessi secondo le prescrizioni della Carta italiana per il Restauro dei Giardini Storici del 1981.

3. Titoli abilitativi per l'intervento di Restauro dei Giardini e dei Parchi Storici

Gli interventi di recupero per la conservazione dei giardini e siti storici, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, fermo restando l'applicazione della legge 1089/39, come sostituita da D.L. n. 42/2004, art. 21 e 22; e la necessità dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.L. 42/2004 nel caso in l'intervento modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi.

CAPO IV°

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E ASSIMILATI

Art. 22 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Definizione dell'intervento

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 lett. D) del T.U.E. e comunque qui ulteriormente specificati.

Costituiscono quindi "interventi di ristrutturazione edilizia", 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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In particolare costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- Sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche o strutturali diverse;
- costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti con variazione della quota di imposta;
- spostamento dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) con conseguente variazione della tipologia dell'edificio;
- modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma, variando, qualora interessino più unità immobiliari, la loro ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione alle unità stesse.
- Modifica delle coperture esistenti, che ancorché non comportino aumento dei volumi utili, prevedano soluzioni strutturali e o architettoniche diverse;
- Modifica superfici o volumi delle singole unità immobiliari mediante l'aumento del numero delle stesse.
- Consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse per un rapporto di funzionalità agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture preesistenti;- realizzazione di nuovi sporti balcone.

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

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

Di regola la ristrutturazione edilizia è ammessa soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione comunque degli edifici realizzati dopo tale data di valore storico artistico ed ambientale paesistico, e delle opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, - Art. 11 lettera e) ed Art. 37 comma 4 del D.L. 42/2004-.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino fabbricati antecedenti il 1945 o edifici realizzati dopo tale data di particolare valore, anche quando non determinano variazione esterna, sono soggetti al parere di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

2. Variazione delle Superfici Utili

Per i fabbricati compresi nella zona B – residenziale saturata – del PRG, che ricadano nelle zone S.I. e R.U.A. del P.T.P è consentito l'ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente e potrà essere concesso una sola volta per le stesse unità abitative.

Art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.

Tali nuove volumetrie dovranno essere trascritte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' consentito altresì per le stesse zone di cui innanzi l'ampliamento delle unità edilizie residenziali, che non comportino la realizzazione di nuovi volumi, salvo quelli di natura igienico sanitaria di cui innanzi, utilizzando cubature esistenti non residenziali, purchè tale ampliamento non sia superiore al 20 % della superficie utile e finalizzato all'adeguamento funzionale e igienico sanitario. Tale aumento sarà trascritto nei registri immobiliari. Non sarà possibile successivamente alcun frazionamento che trasferisca tale superficie, parzialmente o totalmente, ad altra unità immobiliare o che faccia costituire un'altra unità autonoma.

In ogni caso di intervento di Ristrutturazione Edilizia, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

3. Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno

Sono quegli interventi di recupero che comprendono opere di ristrutturazione edilizia senza vincoli tipologici ed opere di parziale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, con la formazione di un organismo nuovo e diverso, ma che tuttavia conservano dell'edificio preesistente l'involucro esterno inalterato nei suoi aspetti linguistici, stilistici ed estetici, e nei suoi rapporti con l'ambiente circostante.

Per questo genere di intervento le opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia debbono essere contestualmente collegate e subordinate a quelle di recupero e valorizzazione

dell'involucro esterno dell'edificio, con il restauro dei particolari architettonici e decorativi esteriori dell'edificio e delle sue pertinenze, rappresentativi della cultura figurativa del manufatto.

Questo tipo di intervento comprende le opere di adeguamento antisismico se necessarie.

4. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma

Per la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione a parità di volume), là dove è consentita, devono essere rispettate le seguenti disposizioni

(Vedi art. 4, paragrafo VI) delle N.T.A. del PRG)

- Il numero degli alloggi preesistenti ad uso abitativo non può subire aumenti, mentre potranno subire variazioni in aumento o in diminuzione le superfici;
- Il numero complessivo dei vani residenziali non può essere in nessun caso superiore a quello preesistente;
- L'eventuale superficie in aggiunta a quella preesistente resta vincolata ad uso collettivo, disciplinato da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. L'area da destinare a parcheggio dovrà essere al minimo 1 mq/10 mc.

Detti interventi possono anche essere attuati con Piani di Recupero ai sensi della Legge 457/78.

L'inizio dei lavori dovrà essere necessariamente preceduto da verbale di sopralluogo dell'U.T.C., che accerti l'effettiva consistenza del manufatto da demolire e ricostruire.

L'eventuale modifica della posizione rispetto all'area di sedime, comunque limitata nell'ambito del lotto originario, dovrà essere congruamente motivata, ed in tal caso non si potrà fare ricorso alla Denuncia di Inizio Attività, dovendosi necessariamente munirsi di Permesso di Costruire.

5. Sostituzione di manufatti di cui il P.R.G. prevede la demolizione

Gli edifici di cui è prevista la demolizione, anche parziale, per l'ampliamento o la costruzione di sedi stradali o piazze, nonché di opere pubbliche, possono essere ricostruite, con le stesse modalità stabilite dall'art. 4, paragrafo VI) delle N.T.A. del PRG e richiamate nel punto precedente, dalla stessa ditta proprietaria dell'edificio demolito su area contigua, sempreché su tali aree non sia prevista un'opera pubblica o che concorra alla determinazione degli standard urbanistici di cui alla legge regionale 14/82.

E' equiparata a tale fattispecie la sostituzione di manufatti edilizi di cui è prevista la demolizione in base ad Accordi di Programma per la realizzazione di Opere Pubbliche.

6. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma.

Si applicano tutte le condizioni previste dall' art. 4, paragrafo VI) delle N.T.A. del PRG., richiamate nel punto precedente.

L'inizio dei lavori dovrà essere necessariamente preceduto da verbale di sopralluogo dell'U.T.C. che accerti l'effettiva consistenza del manufatto da demolire e ricostruire.

La modifica della sagoma dovrà essere congruamente motivata, e non si potrà far ricorso alla Denuncia di Inizio Attività, dovendosi necessariamente munire di Permesso di Costruire.

Qualora sia ammissibile la sostituzione edilizia, è consentito:

- l'incremento di altezza fino a un metro che si rendesse necessario per adeguare lo standard di cui alla legge 765/67 e successive modifiche mediante garage seminterrati che non fuoriescano **di metri 0,80** oltre il piano di campagna.
- La realizzazione di sottotetti non abitabili che abbiano un'altezza max al colmo di mt. 1,80 e mt. 0.50 al perimetro esterno.

7. Ristrutturazione edilizia negli insediamenti produttivi sparsi

Per gli impianti ricadenti nella zona Saturata Interna (S.I.) del P.T.P., per gli immobili realizzati dopo il 1945, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché comportanti incrementi di superficie utile conseguibili nell'ambito delle volumetrie esistenti, ovvero incrementi dei volumi tecnici e/o funzionali all'unità produttiva e con un rapporto di copertura minore e/o uguale alla metà della superficie fondiaria. L'altezza massima degli edifici, nel caso di edilizia sostitutiva, non deve superare quella media degli edifici a contorno.

Per gli impianti ricadenti nella zona di Recupero Urbanistico e Ambientale (R.U.A.) del P.T.P., per gli immobili realizzati dopo il 1945 sono consentiti interventi di ristrutturazione nel rispetto delle condizioni sopra elencate ed inoltre:

- gli incrementi dei volumi tecnici e/o funzionali all'unità produttiva non potranno risultare maggiori al 20% delle volumetrie esistenti;
- nel caso di sostituzione edilizia, l'altezza non deve comunque superare i dieci metri.

Gli interventi di ristrutturazione su immobili antecedenti il 1945 che non risultino soggetti a vincolo puntuale, sono consentiti quando la Soprintendenza per i Beni architettonici ed il Paesaggio, sentito il parere della commissione per il Paesaggio, asseveri rispettivamente o che non sussistono valori residui da tutelare, oppure la compatibilità dell'intervento proposto con i valori da tutelare.

8. Atti Abilitanti all'intervento di Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono soggetti a Permesso di Costruire o in alternativa a Denuncia di Inizio Attività onerosa nella generalità dei casi, e gratuita nei casi previsti dalla legge.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, o con modifica della posizione rispetto all'area di sedime, sono sempre soggetti a Permesso di Costruire.

1. Interventi assimilati alla ristrutturazione edilizia

Sono assimilati alla ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- La realizzazione di soppalchi che non rientrino nella fattispecie del risanamento conservativo
- L'intervento di riqualificazione tipologica
- L'intervento di ricostruzione e reintegrazione tipologica

2. Definizione degli interventi di Riqualificazione Tipologica

a) sono interventi di riqualificazione tipologica quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di Restauro e di Risanamento Conservativo, comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, ed anche di aumento della Superficie Utile, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e che non ne alterino la sua conformazione.

I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che nel riconoscimento critico del processo formativo sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia delle coperture
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala
- il disegno dei fronti e delle bucatore
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, e simili
- elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni
- elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna

Gli interventi di riqualificazione tipologica devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere strutturali devono tendere al recupero ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari
- nel caso in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso, e ciò sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico
- non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza

Nelle zone di recupero del Centro storico le limitazioni di cui all'art. 7 delle N.T.A. del PRG non si applicano agli interventi previsti dal IV° comma dell'art. 27 della legge 457/78 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 % delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del Permesso Edilizio si impegni, con atto trascritto a favore del Comune, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune.

Gli interventi di ristrutturazione consentiti sono limitati alla Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno, previo parere favorevole della C.E.I., o alla riqualificazione tipologica, in entrambi i casi senza aumento di superficie utile.

3. Definizione dell'intervento di Ricostruzione e Reintegrazione Tipologica

Sono interventi di ripristino tipologico quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili come Restauro, Risanamento Conservativo e Riqualificazione Tipologica, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

Gli interventi di Ripristino Tipologico sono finalizzati alla ricostituzione e reintegrazione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconoscibile.

Questi interventi comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento.

1. Definizione dell'intervento di Frazionamento

la suddivisione di una unità immobiliare di una costruzione esistente in due o più unità immobiliari costituisce un intervento di frazionamento.

Le Norme tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale stabiliscono che non è consentito sottoporre a frazionamento unità immobiliari di superficie inferiore a mq. 180 e che le unità derivate devono avere superficie non inferiore a mq. 70,00.

La legge regionale n° 21 del 2003 non consente interventi relativi ad immobili a destinazione residenziale che aumentino il carico urbanistico.

Tale requisito si intende soddisfatto quando per le unità derivate risulti verificato il conteggio eseguito in base alle dotazioni minime di spazi previsti per l'edilizia residenziale pubblica, incrementate del 20 %. Ai fini del calcolo di ammissibilità negli appartamenti di superficie superiore a 110 mq, si considera un abitante aggiuntivo per ogni vano convenzionale (mq, 20,00).

Sono compatibili gli interventi di frazionamento quando una delle unità derivate abbia destinazione diversa dalla residenza. L'unità originaria dovrà avere una superficie di almeno 150 metri quadrati; l'unità derivata con destinazione non residenziale una superficie di almeno 60 metri quadrati.

Sono compatibili gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino:

- il cambio di destinazione d'uso a destinazione non residenziale del primo piano
- la riduzione della pezzature degli alloggi ai piani superiori al primo che risulti conforme alle prescrizioni del P.R.G sul frazionamento.

Va comunque soddisfatto il requisito che sull'intero immobile non si verifichi aumento di carico urbanistico.

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

E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari a destinazione commerciale, a condizione che le unità derivate non risultino inferiori alla superficie minima di mq. 20,00 e che risultino dotate degli standard minimi di servizi igienici

2. Atti Abilitanti alle Opere di Frazionamento

Gli interventi di accorpamento e frazionamento sono subordinati al permesso di costruire.

Gli interventi di frazionamento sono subordinati al permesso di costruire.

E' ammesso in alternativa il ricorso alla D.I.A. solo per gli interventi che soddisfino in modo assoluto le prescrizioni del P.R.G. e il requisito di non comportare aumento di carico urbanistico, ovvero che non comportino preventivi accorpamenti e/o a cambi di destinazione d'uso.

Art. 25 **INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI AMMEZZATI E SOPPALCHI**

1. Definizione e Ammissibilità dell'intervento

La realizzazione di piani ammezzati, ovvero di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare, estesa all'intera superficie del solaio è consentita per i soli locali produttivi-industriali-artigianali o edifici produttivi-industriali-artigianali

I minimi funzionali per la realizzazione di piani ammezzati corrispondono a quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (art. 17, punto 6).

L'Intervento è assimilato alla Ristrutturazione Edilizia

Non rientrano nella ristrutturazione edilizia, bensì nel risanamento conservativo gli interventi relativi a soppalchi di immobili residenziali che riguardino una percentuale del solaio non superiore al 50 %, di ogni singolo locale e non superiore al 40 % dell'intero appartamento a condizione che:

- l'altezza dal pavimento dell'appartamento all'intradosso del soppalco non risulti **inferiore a mt. 2,40;**
- L'altezza dal calpestio del soppalco al soffitto risulti **non inferiore a mt. 1,80 e non superiore a mt. 2,20.**

Nella verticale interessata dal soppalco non potranno in nessun caso essere sistemati locali cucina.

L'area al di sopra e al di sotto della parte soppalcata deve essere a giorno, ovvero non deve risultare chiusa da tramezzi o vetrate fatto salvo la facoltà di protezione con parapetto pervio.

Solo in caso di destinazione a servizi igienico – sanitari, la parte superiore del soppalco potrà essere chiusa da tramezzi, ed in tal caso, fermo restando il minimo di mt. **2,40** dal pavimento dell'appartamento all'intradosso del soppalco, l'altezza dal calpestio del soppalco al soffitto dovrà risultare **non inferiore a mt. 2,40.**

Art. 26 **INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO**

1. Definizione dell'intervento

Gli interventi di miglioramento ed adeguamento antisismico sono Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in conformità al D.M. LL.PP. 16/1/96 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", e alle istruzioni della Circ. M.LL.PP. n. 65/AA.GG.

Essi sono classificati in due tipi:

- Interventi di miglioramento antisismico;
- interventi di adeguamento antisismico.

2. Interventi di miglioramento antisismico

Gli interventi di miglioramento antisismico comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale complessivo. Per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale da conseguire in base alla classificazione di zona sismica.

Tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

3. Gli interventi di adeguamento antisismico

Gli interventi di adeguamento antisismico comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997. Per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio.

In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modificano il comportamento globale dell'edificio.

4. Interventi di miglioramento o adeguamento antisismico su beni tutelati

Quando trattasi di beni architettonici di valore storico - artistico, tutelati dal codice dei beni culturali - D. Lgs. 42/2004 (L.1089/39; vincolo puntuale ex L.1497/1939) o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle "Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica", impartite dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

5. Atti Abilitanti

Questa tipologia di intervento, quando non già compresa in un'altra categoria d'intervento, è sottoposta a Permesso di costruire gratuito.

1. Definizione dell'intervento di Demolizione e recupero del sedime

Sono interventi di demolizione e recupero del sedime quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale.

Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione. Fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal P.R.G.

Negli interventi di demolizione si dovrà far ricorso alla migliore tecnologia disponibile, ancora compatibile economicamente con l'entità dell'intervento, al fine di evitare la formazione e la dispersione nell'aria di polveri.

2. Atti Abilitanti all'intervento di Demolizione e recupero del Sedime

Gli interventi di demolizione con recupero del sedime sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva autorizzazione ex art. 146 D.L. 42/2004 e il N.O. della Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, o immobili costruiti in data antecedente al 1945. Nella D.I.A. dovrà essere obbligatoriamente indicato il progetto di sistemazione dell'area di sedime e le modalità del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta.

L'inizio dei lavori dovrà essere necessariamente preceduto da verbale di sopralluogo dell'U.T.C. che accerti l'effettiva esistenza e consistenza del manufatto da demolire.

CAPO V°

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

ART. 28 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Definizione di mutamento di destinazione d'uso

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie descritte dal presente Regolamento - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per mutamento di destinazione d'uso si intende una variazione d'uso che incida sugli standard edilizi e attenda allo Jus Aedificandi.

Resta inteso che gli aspetti inerenti lo Jus intendi esulano dalla presente disciplina.

2. Ammissibilità dell'intervento

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

3. Procedimenti abilitativi

Si riportano qui di seguito gli stralci normativi al fine di definire i procedimenti abilitativi necessari

- Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso degli immobili compresi nelle zone omogenee A è necessario il permesso di costruire; -art. 10, lettera c) T.U. dell'Edilizia -

- Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire

- art. 2, comma 6, L.R. 28 novembre 2001, n° 19

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire - art. 2, comma 7, L.R. 28 novembre 2001, n° 19

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

- art. 2, comma 1, lettera F) L.R. 28 novembre 2001, n° 19

Il mutamento di destinazione senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

- art. 2, comma 8 - L. R. 28 novembre 2001, n° 19

La categorie d'uso omogeneo sono individuate all'art. 18 nelle Norme di Attuazione del PRG. Il regolamento edilizio non costituisce di per sé strumento di pianificazione ma può concorrere all'interpretazione delle Norme di Attuazione.

In merito alle categorie omogenee di destinazione d'uso si specifica che:

Nella categoria RESIDENZIALE rientrano:

- residenze singole e collettive, studi professionali, uffici privati, attrezzature pubbliche o ad uso pubblico
- Affittacamere, casa-vacanze, bed and breakfast, foresteria, e simili;
- altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza

Nella categoria AGRICOLA rientrano:

- Attività agricole di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine
- Relative funzioni di servizio

Nella categoria PRODUTTIVO - TURISTICA – COMMERCIALE – DIREZIONALE rientrano:

- alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, ed ogni altra struttura residenziale collettiva extralberghiera
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, quali bar ristoranti, tavole calde, farmacie, etc.
- grandi magazzini di vendita, supermercati, centri commerciali, ipermercati
- esercizi commerciali all'ingrosso
- attività ed uffici amministrativi e di servizio
- botteghe per attività artigianali e di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, etc.
- attività ricreative, cinema e multicinema, teatri, scuole di canto, di danza, palestre, impianti e attrezzature sportive; locali di intrattenimento e/o spettacolo in genere; locali per l'istruzione e/o la formazione in genere;

Nella categoria PRODUTTIVO – INDUSTRIALE – artigianale rientrano:

- impianti, stabilimenti, sia artigianali che industriali
- depositi, magazzini, locali di stoccaggio a servizio delle attività di cui al punto precedente
- relative funzioni di servizio

1. Riferimenti normativi

Si riportano qui di seguito alcuni stralci normativi al fine di introdurre gli aspetti regolamentati nei punti successivi:

E' vietato, anche in deroga alle prescrizioni del P.R.G, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporti l'utilizzo a scopo abitativo. *Art. 6 L.R. 26 novembre 2003, n° 21*

Ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del PRG non sono consentite residenze singole o collettive, al piano terra o seminterrato prospiciente spazi pubblici o a uso pubblico.

Le N.T.A. del PRG prevedono che non sono consentite le destinazioni d'uso ad attività commerciali ad attività produttive ai piani superiori ai piano terra, negli edifici a prevalente destinazione residenziale. La destinazione d'uso è considerata prevalente se è pari a almeno il 75% del totale della Superficie Utile.

E' consentito, in deroga alle prescrizioni del P.R.G. il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività produttive, commerciali, turistico ricettive o di pubblica utilità. *Art. 6, comma 2, L.R. 26 novembre 2003, n° 21.*

2. Commercio al dettaglio- artigiantato di servizio alla residenza

Sono consentite al primo piano, ed eventualmente a piani superiori, purchè collegati con scala interna a locale avente accesso dalla pubblica strada, esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, quali bar ristoranti, tavole calde, pub, farmacie, punti internet, nonché le botteghe per attività artigianali di servizio, strettamente connesse alla residenza, e/o compatibili con una destinazione promiscua quali: parrucchieri, barbieri, centri estetici, sartoria, e attività a queste riconducibili, svolte comunque senza l'impiego di apparecchiature complesse e tali da non comportare molestie alla quiete del condominio

Possono essere consentite nei locali situati al primo piano, **salvo diritti dei terzi:**

- le botteghe per attività artigianali di servizio, strettamente connesse alla residenza, e/o compatibili con una destinazione promiscua, quali: parrucchieri, barbieri, centri estetici, sartoria, e attività a queste riconducibili, svolte comunque senza l'impiego di apparecchiature complesse e tali da non comportare molestie alla quiete del condominio

- previo adeguata insonorizzazione e adeguamento delle strutture, con particolare riferimento ai carichi di esercizio, ed in assenza di sottostanti immobili a carattere residenziale, le attività del tipo scuole di canto, di danza, palestre e simili.

Le attività sanitarie dovranno rispettare la normativa prevista dalla delibera di Giunta Regionale n° 7301/01.

3. *Variazione di destinazione nelle zone A3 – Zone di Recupero*

Nelle zone A3 – zone di recupero del Centro Storico l'ultimo comma all'art. 7 delle N.T.A. non consente cambi di destinazione d'uso in assenza di piani di recupero.

In forza della norma derogatoria di cui all'art. 6, comma 2 della legge 23 novembre 2003, n° 21, sono consentiti il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività produttive, commerciali, turistico ricettive o di pubblica utilità, e i connessi interventi di riqualificazione tipologica e Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno riconducibili cui all'art. 22 comma 3 del presente regolamento.

L'intervento è subordinato al parere della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza ai BB.CC.AA, sulla compatibilità della destinazione e delle opere di ristrutturazione proposta alle esigenze di tutela.

4. *Variazione di destinazione di superficie SUPERIORE a 100 mq.*

Per gli interventi che comportano mutamenti di destinazioni d'uso di superficie superiore a 100 metri quadrati la variazione è consentita, in conformità al 1° comma dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. fra le categorie I^A e III^A, a condizione che siano verificati gli standard urbanistici di cui all'art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Lo standard urbanistico di cui all'art. 5 comma 1 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 è individuato nella misura di 80 mq. di superficie, di cui la metà destinata a parcheggi, per ogni 100 mq. di superficie destinata ad attività commerciale. Tale quantità si aggiunge a quella prevista dall'art. 18 della legge 765/67 (pari a un metro quadrato di superficie di parcheggi ogni dieci metri cubi di costruzione)

5. *Variazione di destinazione d'uso temporanea*

Quando sussistano tutti gli altri requisiti previsti per le variazioni di destinazione d'uso e la copertura degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 sia assicurata mediante contratto di fitto o equivalente, con espressa clausola di non risolubilità, possono essere consentite variazioni d'uso temporanee.

La variazione di destinazione d'uso temporanea è consentita solo per quegli interventi che, anche in presenza di opere edilizie, prevedano semplicemente un adattamento e non una trasformazione radicale degli immobili, tale da consentire allo scadere del periodo di validità, un'agevole riconversione alla destinazione originaria o ad altre eventualmente compatibili con la dotazione di standard.

La variazione di destinazione d'uso temporanea, concessa per periodo non inferiore a cinque anni, decade automaticamente, alla scadenza del periodo di validità, e può essere rinnovata alle stesse condizioni, o resa permanente, alle condizioni di cui all'articolo precedente.

Il titolare ha l'obbligo, alla scadenza, di ripristinare la destinazione precedente. In caso di scadenza e di mancato ripristino, l'opera costituirà variazione essenziale (differenza totale) al titolo abilitativo con conseguente irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 31 del T.U. E.

6. *Variazione di destinazione di superficie INFERIORE a 100 mq.*

Negli immobili prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico al piano terra e al piano seminterrato, di superficie inferiore a 100 metri quadrati, sono sempre consentite le variazioni di destinazione d'uso da residenza singola o collettiva ad attività commerciale, in conformità all'art. 18 ultimo comma delle norme di attuazione del P.R.G.

(art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444)

7. *Variazione di destinazione con passaggio tra la III^a e la IV^a categoria*

Il cambio di destinazione con passaggio tra la III^a e la IV^a categoria e viceversa, è consentito nel rispetto degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per gli insediamenti produttivi sparsi si applicano gli standard previsti dal secondo comma, con le riduzioni previste per le zone A) e B.

8. *Variazione di destinazione con destinazione produttivo -turistica*

Per l'uso turistico dovranno rispettarsi i parametri fissati dalla L. R. 14/82 , titolo II°, punto 1.9 dell'allegato, in materia di superfici destinate a verde e parcheggi, come richiesto dall'art. 18 delle N.T.A. del PRG.

Fuori dalle zone A e B per gli interventi di trasformazione equiparabili a nuova costruzione l'indice fondiario non potrà risultare superiore a 1,5 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà risultare superiore al 25 % della superficie del lotto.

Inoltre almeno il 70 % delle superfici scoperte, dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% della superficie scoperta non attrezzata a verde.

Nel caso occorra una maggiore superficie, questa può essere reperita anche in aree esterne al lotto, purchè asservita con vincolo di destinazione permanente a parcheggio.

Al fine di assicurare lo standard sarà consentito computare come aree sistemate a verde le superfici coperte a tetto giardino, con una spessore di terra vegetale di almeno 40 cm per la sistemazione superiore a verde;

Nella zona A e B e saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Le eventuali aree da destinarsi a parcheggio fuori dal lotto potranno essere reperite fino ad una distanza di mt. 500.

Detti parcheggi potranno essere reperiti anche attraverso l'acquisto di stalli o box auto in parcheggi pubblici o privati in corso di realizzazione, mediante trascrizione del vincolo di pertinenzialità, purchè ovviamente la rispettiva quota di standard non risulti già asservita ad altra attività.

CAPO VI°

INTERVENTO SUI SUOLI CON FINALITA' NON EDIFICATORIA

Art. 31 **FRAZIONAMENTO DEI TERRENI**

1. Frazionamento dei Terreni- Divieto di parcellizzazione

Il frazionamento di terreni non deve configurare presupposto di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del T.U. Edilizia.

Il frazionamento di aree di pertinenza di immobili sottoposti a vincolo puntuale è sottoposto al parere della commissione per il paesaggio. E' facoltà dell'amministrazione non autorizzare il frazionamento quando esso arrechi pregiudizio all'unitarietà della fruizione degli spazi verdi.

Anche quando non denuncino la destinazione a scopo edificatorio, gli interventi di frazionamento, ancorchè se supportati da atti di compravendita o di successione ereditaria, non possono comportare la parcellizzazione di aree destinate a parco o giardino, a verde privato, né delle aree agricole residuali, anche se non specificamente vincolate.

Al fine di salvaguardare l'unitarietà della fruizione degli spazi verdi residuali non è automaticamente consentito recintare con muro di cinta le divisioni, anche se derivanti da atti di successione o compravendita, relative ad aree di superficie inferiore a duemila metri quadrati.

Il Dirigente del settore Urbanistica, sentita la commissione per il Paesaggio, può prescrivere, nella recinzione di aree di superficie inferiore a duemila metri quadrati, che uno o più lati della recinzione, quando non costituiscano l'originaria delimitazione di confine ma siano derivati dal frazionamento, siano costituiti da recinzione leggera di altezza non superiore a metri 1,50. Tale obbligo è trascritto nei registri immobiliari. Non possono essere accettati tipi di frazionamento che prevedano unità di superficie inferiore a mille metri quadrati.

2. Orti Urbani

Possono essere realizzati sistemi di riconversione di aree agricole residuali in sistemi di orti eventualmente separati da viali pedonali ciascuno di superficie non inferiore a duecento metri quadrati, protetti da reti metalliche di tipo leggero di altezza non superiore a mt. 1.00, raggruppati in un sistema unitario per la coltivazione di fiori e ortaggi a livello amatoriale nel tempo libero. In tal caso è ammessa la realizzazione di piccoli volumi consortili, realizzati con manufatti provvisori, per la custodia degli attrezzi per la coltivazione, per spogliatoi e docce.

Art. 32 **INTERVENTI DI MODIFICAZIONE DEL SUOLO**

1. Definizione dell'intervento di Modificazione del Suolo

Sono interventi di modificazione del suolo gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative - o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

Non fanno parte degli interventi di Modificazione del Suolo le modifiche connesse con attività produttive agricole o con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

2. Provvedimenti Autorizzativi per gli Interventi di Modificazione del Suolo

Gli interventi di Modificazione di profilo del Suolo, quando le dimensioni dell'intervento lo richiedano, devono risultare ammissibili In base alle risultanze di apposita relazione idrogeologica. L'intervento è sottoposto Denuncia di Inizio Attività e ad autorizzazione paesaggistica, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza per gli immobili vincolati come beni culturali.

Art. 33

INTERVENTO DI ALLESTIMENTO DEL VERDE

1. Definizioni dell'intervento di Allestimento del Verde

Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo - non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura - ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo – paesaggistico.

2. Norme per la realizzazione di parchi e giardini di nuovo impianto

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

Le essenze arboree ed arbustive, dovranno essere scelte tra le specie autoctone o riconducibili alla tradizione mediterranea anche per finalità di profilassi igienico-sanitaria, Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale costituisce un parametro determinante e documentato per le scelte progettuali Il progetto deve rispondere alle necessità di libero godimento, di passeggio, di gioco, consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Per gli elementi di architettura deve farsi ricorso principalmente ai materiali della tradizione costruttiva.

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

3. Atti Abilitanti agli interventi di Allestimento del Verde

Gli interventi di Allestimento del verde sono sottoposti a "Permesso di Allestimento del Verde", con procedura analoga al Permesso edilizio. Quando invece sono parte integrante di un intervento edilizio, rientrano nella relativa procedura.

Resta fermo l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, nonché, quando l'intervento riguardi immobili vincolati come beni culturali o Ville Vesuviane (L. 571/76), l'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza.

1. Definizione di manufatti temporanei e stagionali - generalità

Negli spazi pubblici o ad uso pubblico, e nelle aree demaniali possono essere assentiti manufatti di carattere temporaneo o stagionale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che i manufatti siano realizzati con tecnologia e materiali leggeri e risultino privi di fondazioni e collegamenti stabili al suolo;

- che la durata dell'installazione sia preventivamente determinata e non risulti superiore a trenta giorni per i manufatti temporanei e a quattro mesi per quelli a carattere stagionale

Si definiscono installazioni Temporanee i manufatti, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni del luoghi In cui si collocano.

- Rientrano fra le installazioni Temporanee, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, anche i manufatti dotati di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, allestiti per mercati periodici, per mostre e fiere temporanee, per spettacoli ecc.

- Rientrano tra i manufatti stagionali le Serre stagionali, i manufatti ad uso esclusivo delle linee di navigazione, i chioschi stagionali, le cabine e i camminamenti in legno a servizio di stabilimenti balneari o elioterapici)

2. Tempo di durata massima per le installazioni Temporanee

Le costruzioni possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato di durata massima stabilito in relazione al loro scopo e definito dal provvedimento autorizzativo.

Trascorso tale periodo debbono essere tempestivamente rimosse.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica ai manufatti provvisori di cantiere, che possono essere mantenuti in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Articolo 24 della L. n° 104/1992.

3. Ripristino dell'area di sedime

Allo scadere della installazione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino e la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria,

4. Manufatti temporanei nel Centro storico e nell'area del Granatello

All'interno del perimetro del Centro storico e nell'area del Granatello le installazioni temporanee di durata superiore a quindici giorni, che non siano riconducibili a requisiti standard predeterminati, pur non essendo soggette ad autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs.42/2004, ove le dimensioni dell'installazione e l'ubicazione a giudizio del Responsabile

del Procedimento lo richiedano, sono sottoposte ad un giudizio di validità estetica della Commissione per il Paesaggio.

Se la tempistica non consenta di acquisire tale parere, questo viene surrogato dal Dirigente. La densità delle attrezzature e la tipologia, le dimensioni il design i materiali i colori dei singoli manufatti potranno essere specificati nel Piano del colore o in analoghi strumenti di settore.

5. Manufatti stagionali nelle ZONE H - aree di recupero a mare ed aree demaniali marittime affidate alla gestione comunale-

Per le Aree Demaniali Marittime, affidate alla gestione del Comune, le regole dell'utilizzazione a regime sono dettate con il Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime per gli usi turistici e ricreativi previsto dall'art. 6 della legge n° 494/93.

Nelle more della redazione del Piano, sono consentiti gli interventi atti ad attrezzare la fascia litoranea a verde e per le attività di tempo libero, finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione della risorsa <<mare>> e al godimento del verde attrezzato. Rientrano tra gli interventi ammessi:

- manufatti leggeri e amovibili e privi di fondazione a carattere stagionale, quali gazebi, cabine, ecc, per consentire la fruizione e il godimento delle spiagge e le connesse attrezzature;
- manufatti leggeri e amovibili e privi di fondazione, a carattere stagionale, con finalità di ristoro, quali gazebi, pergolati, connessi al godimento delle aree a verde;

Il titolo abilitativo è il **Permesso di Allestimento**, da conseguire con la medesima procedura del permesso edilizio.

6. Atti Abilitanti agli interventi di allestimento di Manufatti Temporanee

Gli interventi per l'allestimento di manufatti temporanei sono sempre sottoposti ad autorizzazione amministrativa temporanea.

Per gli aspetti riguardanti l'occupazione di suolo pubblico si rimanda a quanto stabilito dal "Regolamento per L'occupazione di spazi ed aree pubbliche" del Comune di Portici approvato con Delibera Consiliare n° 82 del 28 giugno 1994

Per i manufatti temporanei e stagionali da realizzarsi nelle ZONE H - aree di recupero a mare Il titolo abilitativo è il **Permesso di Allestimento**, da conseguire con la medesima procedura del permesso edilizio.

Qualora per la natura temporanea non sia richiesto l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146, ove le dimensioni dell'installazione e l'ubicazione a giudizio del Responsabile del Procedimento lo richiedano, possono essere sottoposte ad un **giudizio di validità estetica** della Commissione per il Paesaggio o del Dirigente comunale.

CAPO VII°

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. 35 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Definizione dell'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dal comma 1, lettera f) dell'art. 3 del T.U. Edilizia – DPR 380/01.

Costituiscono quindi ristrutturazione urbanistica 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.

La ristrutturazione urbanistica può comprendere interventi sia di recupero che di nuova costruzione e anche laddove preveda la modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade deve seguire il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica, con il recupero la valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti.

In tali Interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedonale ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intera area interessata dall'intervento.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica si attuano in conformità alle specifiche indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale.

CAPO VIII°

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 36 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Costituiscono "interventi di nuova costruzione", ai sensi del comma 1, lettera e) dell'art. 3 del T.U. Edilizia, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie di manutenzione, restauro o risanamento definite alle lettere precedenti. 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 roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

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

2. L'intervento di Nuova Costruzione propriamente detto

Costituisce intervento di nuova costruzione propriamente detto di cui alla lettera 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), realizzato in muratura o con l'impiego di altre tecniche costruttive che sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

In particolare costituiscono interventi di Nuova costruzione di tipo e1):

- a) costruzioni su aree non edificate
- b) ristrutturazione edilizia per la parte dell'intervento che ecceda la volumetria esistente
- c) ampliamenti, addizione o sopraelevazione di edifici esistenti

3. Quote minime per i Parcheggi Pertinenziali

Agli interventi di cui al comma precedente (nuova costruzione propriamente detta) si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge n° 765 del 6 agosto 1967, come modificato dall'art. 2 della legge n° 122 del 24 marzo 1989, relative alle quote minime dei parcheggi pertinenziali

4. Ammissibilità degli Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili sul territorio comunale, secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale o dalla legislazione statale o regionale esplicitamente prevalente.

Costituisce normativa esplicitamente prevalente la legge 122/89 in materia di parcheggi e successive modifiche e integrazioni.

Eccettuato il caso di manufatti leggeri prefabbricati da utilizzare come ambienti di lavoro, o come depositi, magazzini e simili, gli interventi relativi a "strutture di qualsiasi genere" indicati al punto e5) non potranno in alcun caso essere assentiti;

Gli interventi di cui al punto e7) potranno essere consentiti solo nell'ambito della zona D e zona G3 del P.R.G

5. Atti Abilitanti per gli interventi di Nuova costruzione

Gli Interventi di Nuova costruzione sono sottoposti a Permesso di costruire

6. Interventi pertinenziali

Gli interventi pertinenziali che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e non risultino qualificati come interventi di nuova costruzione dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree (cfr. art. 3, lettera e.6, T.U. Edilizia), quando siano consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività e ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 37 INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI

1. Riferimenti normativi

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività. - art. 6 comma 1, L.R. 19/2001 –

La capienza massima dei parcheggi realizzabili con D.I.A. è di 200 posti auto.

art. 6 comma 5 bis, L.R. 19/2001 –

La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta a *Permesso di costruire* non oneroso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

- art. 6, comma 2 L.R. 19/2001

L'inizio delle opere è subordinato alla prescritta autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

La realizzazione dei parcheggi sotterranei di cui all'art. 6 della L.R. 19/2001 è subordinata al deposito presso il comune, oltre che della documentazione relativa alla D.I.A. o del permesso di costruire, di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento. Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti

- art. 6 DPGR n. 381 dell' 11 giugno 2003 – regolamento di attuazione della L.R. 19/2001

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

La realizzazione di parcheggi pubblici e privati interrati è consentita al di sotto delle aree non edificate esterne ai fabbricati anche non contigue. La distanza entro cui si esercita la pertinenzialità è fissata entro un raggio di cinquecento metri dall'accesso, nel caso di più accessi la distanza andrà individuata separatamente da ciascun accesso.

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

fino a 85 mq: l'equivalente di due stalli;

fino a 105 mq: l'equivalente di tre stalli;

Per dimensioni superiori si aggiunge uno stallone ogni ulteriori 30 mq. di superficie residenziale.

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

La sede dell'attività deve essere comunque ubicata in un raggio di non oltre 500 metri percorribili a piedi, cioè ad una distanza entro la quale è rinvenibile la funzione pertinenziale: tale distanza va calcolata dagli accessi.

2. Criteri generali per la realizzazione di Parcheggi interrati

Va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.

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

* La commissione per il Paesaggio, sulla scorta di relazione agronomiche, può valutare soluzioni tecniche che salvaguardino la preesistenza.

Nei giardini prospicienti il litorale, ove nel rispetto dei parametri sopra indicati sia consentita la realizzazione di parcheggi con il ripristino dello strato superficiale (altezza minima mt. 1.20), l'amministrazione potrà proporre rapporto convenzionale tra la P.A. ed il soggetto richiedente al fine di consentire il pubblico accesso fino all'asse litoraneo.

Per le aree rientranti nella fascia costiera l'area soprastante destinata a verde potrà prevedere attrezzature sportive per un'incidenza non superiore al 40 %.

La convenzione potrà stabilire orari di apertura al pubblico dell'intero Parco.

La competenza per tali convenzioni, essendo in specifica attuazione del presente regolamento, è attribuita alla Giunta Municipale e per gli atti consequenziali al dirigente del settore che riveste preminente competenza nella materia.

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

geognostiche e geopedologiche per documentare l'effettiva condizione del sottosuolo, anche ai sensi della L.R n° 9/83.

L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 metri intorno al perimetro dell'intervento previsto.

Ai fini della tutela e della qualità ambientale e paesaggistica si applicano le misure previste dall'art. 6, comma 7 bis della L.R. 19/01 come modificata dall'art. 49, comma 9 della L.R. n° 16/2004

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi vanno interpellate tutte le aziende erogatrici dei servizi, nonché le società di gestione degli impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare l'eventuale interferenza e la compatibilità delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio con lo stato di fatto e le ipotesi di trasformazione delle reti dei sottoservizi,

Le opere interratoe destinate al parcheggio vanno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e delle Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico: degli art. da 77 a 82 del Testo Unico Edilizia (legge n° 13 del 9 gennaio 1989); del D.P.R. 503/96, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; del decreto del Ministero dei LL.PP: 14 giugno 1989 n. 236. Tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo devono rispondere a criteri di minimo impatto ambientale.

3. Atti Abilitativi per la realizzazione dei Parcheggi

Per la realizzazione di Parcheggi pertinenziali conformi agli strumenti urbanistici per una capienza fino a 200 posti auto è richiesta la D.I.A.

Per la realizzazione di Parcheggi non pertinenziali, o per parcheggi pertinenziali con capienza superiore a 200 posti auto, è richiesto il Permesso di costruire.

Per Parcheggi pertinenziali da realizzarsi in difformità dagli strumenti urbanistici è richiesto il Permesso di costruire

4. Parcheggi nelle zone F3

Nella aree individuate dal P.R.G. come zone F3, aree a verde pubblico, possono essere realizzate da soggetti privati in regime convenzionale con L'Amministrazione comunale, parcheggi interrati privati in regime pertinenziale. I parcheggi potranno contenere le attività di servizio accessorie quali autolavaggi e autofficina meccanica. La superficie destinata a tali attività di servizio non potrà superare il 10% del totale, fatto salvo il minimo funzionale di cento metri quadrati.

La copertura dovrà essere sistemata a verde con uno spessore di terreno vegetale della profondità di mt. 1,00. Tale dimensione dovrà essere misurata dall'estradosso della struttura.

Le rampe di accesso al parcheggio, gli impianti e gli accessori tecnologici dovranno essere in

posizione tale da consentire una libera fruizione e godimento dell'area sistemata a verde. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree superiori sistemate a verde e la manutenzione gratuita di tali aree per i primi tre anni. La competenza per tali convenzioni, essendo in specifica attuazione del presente regolamento, è attribuita alla Giunta Municipale e per gli atti consequenziali al dirigente del settore che riveste preminente competenza nella materia.

5. Parcheggi nelle zone F4

I parcheggi individuati nelle zone F4 – aree a standard di parcheggio pubblico - potranno essere realizzati direttamente dai soggetti proprietari delle aree, in regime convenzionale, o dall'Amministrazione, anche attraverso accordo di programma.

L'Amministrazione potrà procedere con fondi propri o attraverso procedura di Finanza di progetto.

Nell'ipotesi di finanza di progetto, per garantire l'equilibrio economico-finanziario, potranno essere realizzate quote di parcheggi pertinenziali.

Il numero dei box o stalli pertinenziali non potrà eccedere il 35 % dei posti auto teorici ammissibili, salvo diversa, maggiore percentuale, stabilita dal piano urbano dei parcheggi.

Il numero teorico ammissibile è desunto dalla manualistica in rapporto alle singole tipologie; o in alternativa da dimostrazioni grafiche.

Nell'ipotesi di finanza di progetto, la convenzione dovrà prevedere:

- le condizioni di cessione al soggetto promotore della quota parte delle aree connesse ai parcheggi pertinenziali;
- la durata del periodo di gestione del promotore, al termine del quale il parcheggio a rotazione rientra nella piena disponibilità dell'amministrazione
- le condizioni tariffarie del servizio e i criteri e le modalità di aggiornamento periodico;
- le condizioni di vendita ai privati dei box pertinenziali e la quota minima da asservire in regime di pertinenza di attività terziarie e produttive;

Nelle aree ricadenti in zona F4 e gravate di vincolo prespropriativo efficace, che non siano state inserite nella programmazione di cui all'art. 14 della legge 109/94, i titolari del diritto reale di proprietà possono proporre intervento diretto

L'intervento dovrà essere eseguito in regime convenzionale con vincolo perpetuo di destinazione trascritto nei registri di conservatoria immobiliare.

La convenzione dovrà prevedere:

- le condizioni tariffarie del servizio e i criteri e le modalità di aggiornamento periodico;
- le condizioni di esercizio del servizio pubblico
- La realizzazione della copertura con destinazione a spazio pubblico, verde, sport, secondo le previsioni del P.R.G. e le modalità di gestione del servizio.

La competenza per tali convenzioni, essendo in specifica attuazione del presente regolamento, è attribuita alla Giunta Municipale e per gli atti consequenziali al dirigente del settore che riveste preminente competenza nella materia.

PARTE TERZA

CAPO I°

PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 38 ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

1. Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono subordinati:

a) a semplice **comunicazione** le opere definite di attività libera dall'art. 3 del T.U.E., ovvero:

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

Per tali interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, fermo restando la facoltà di procedere immediatamente ai lavori senza preventivo atto di assenso, è richiesta il deposito di relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, che descriva le opere da eseguirsi e assicuri che le medesime non costituiscano pregiudizio alla statica dell'edificio.

b) al rilascio del **Permesso di Costruire** gli interventi di cui all'art. 10 del T.U.E.

c) alla **Denuncia di Inizio Attività** prevista dall'art. 22 del T.U.E. gli interventi che non costituiscono attività libera e che non siano riconducibili a quelli compresi nell'elenco di cui all'art. 10 del T.U.E. per i quali è richiesto il permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le varianti al permesso di costruire di cui al II° comma dell'art. 22 T.U.E.

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire: gli interventi ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche di cui al III° comma dell'art. 22 T.U.E.

2. Subordinazione degli Atti Abilitanti

il rilascio o l'efficacia degli atti abilitanti è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, ed in particolare le opere riguardanti immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 sono soggette:

- al Nulla Osta preventivo da parte della Soprintendenza, quando si tratti di immobili vincolati sotto l'aspetto storico artistico o archeologico
- all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 le opere che

modifichino l'aspetto esteriore degli edifici per gli immobili che non rientrino nelle zone in cui il Piano Paesistico territoriale escluda tale necessità.

Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino l'alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

3. Opere non soggette ad atti abilitanti

Non sono soggette ad atti abilitanti le seguenti opere:

- a) opere interne riguardanti gli interventi di manutenzione ordinaria, salvo il N.O. della soprintendenza quando riguardino immobili soggetti al vincolo storico-artistico o archeologico
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere riguardanti Lavori Eseguibili d'Urgenza, così come definiti all'art. 60 del presente regolamento
- d) le opere pubbliche comunali, conformi al Piano Regolatore Generale, fatto salvo la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004

Per le opere pubbliche comunali la deliberazione con la quale è approvato il progetto tiene luogo del Permesso di Costruire. Il progetto deve essere corredato da una relazione, a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 39 LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Condizioni nelle quali non è data la facoltà di Denuncia di Inizio Attività

Interventi che non risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento o alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

2. Interventi ed opere per cui è data la facoltà di Denuncia di inizio Attività

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e Risanamento Conservativo
- c) Installazione temporanea di manufatti su suolo pubblico;
- d) opere relative alla installazione, modifica o riparazione delle reti dei Sottoservizi;

- e) opere relative all'apertura di passi carrabili nei casi in cui non è previsto il taglio del marciapiede;
- f) opere relative all'intervento di Arredo Urbano, salvo quando la modestia dell'intervento lo renda riconducibile alla manutenzione ordinaria;
- g) opere relative all'intervento di Modificazione del Suolo compresa la sistemazione degli spazi esterni non di pertinenza, che non comportino realizzazione di superfici coperte o volumetrie
- h) l'abbattimento di alberi esistenti in giardini e complessi alberati privati o pubblici di valore urbanistico o ambientale
- i) impianti di serra, ancorché provvisori, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli, ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 1995, n. 8.
- l) parcheggi pertinenziali sotterranei in aree di pertinenza degli immobili regolamentati dalla Delibera di C.C. n° 53 del 4-6-1997 (la capienza massima dei parcheggi pertinenziali realizzabili con D.I.A. è di 200 posti auto)
- m) opere per l'adeguamento alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, quando comportino opere esterne che modificano lo stato dei luoghi
- n) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
- o) opere relative all'intervento di installazione di Impianti Tecnologici, Ascensori, Impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili
- p) opere relative all'intervento di Sistemazione delle Aree Scoperte Pertinenziali

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è comunque subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

3. Procedura per la presentazione della Denuncia di inizio Attività

E' necessario presentare la denuncia di inizio attività almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, corredata dal progetto delle opere e dalla documentazione necessaria così come definita al comma 7 — Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività - del presente articolo

4. Esecuzione e conclusione dei lavori

i lavori debbono essere iniziati non prima di trenta giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena decadenza della medesima.

Nel caso in cui i lavori siano iniziati prima di trenta giorni dal deposito della denuncia di applica la sanzione amministrativa di € 516,65. I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.

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

5. Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività

Alla Denuncia di Inizio Attività devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati seguenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo;
- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere da farsi;
- c) dichiarazione del tecnico progettista circa la legittimità della costruzione, o della parte oggetto dell'intervento;
- d) dichiarazione del progettista che certifica la sua abilitazione all'esercizio della professione e i termini di iscrizione ad un Albo professionale;
- e) nomina dell'impresa e del direttore dei lavori a cui si intende affidare l'incarico;
- f) elaborati di progetto In tre copie costituiti da: relazione ed elaborati grafici di rilievo, nella scala adeguata e comprensiva della documentazione fotografica a colori; relazione ed elaborati grafici di progetto nella scala adeguata; dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie; dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento;
- g) pareri ed autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- h) documentazioni e/o autorizzazioni di compatibilità ambientale laddove richiesti dalle relative norme
- i) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria di € 77,47

Art. 40 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire

Sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire le seguenti opere:

- a) per gli interventi di Nuova Edificazione
- b) per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica
- c) per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia
- d) per gli interventi di Demolizione e di Sostituzione Edilizia
- e) per il cambio di Destinazione d'Uso
- f) per il Frazionamento
- g) la realizzazione di Passi Carrabili
- h) la realizzazione di Parcheggi non pertinenziali o di parcheggi pertinenziali con capienza superiore a 200 posti auto;
- i) per le Varianti di Permessi di Costruire già rilasciati che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento;
- l) per le opere o le costruzioni relative all'apertura e alla coltivazione di cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche.

m) le opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli artt. 29 e 31 secondo comma, legge 17 agosto 1942, n° 1150 o se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art. 81 del D.P.R, 24 luglio 1977, n° 616

n) per le opere relative all'Intervento di Miglioramento e Adeguamento Antisismico

o) per le opere relative all'intervento di Allestimento del Verde (il relativo provvedimento assume la denominazione: **Permesso di Allestimento del Verde**);

p) Installazione di manufatti stagionali su Aree demaniali (il relativo provvedimento assume la denominazione: **Permesso di Installazione**);

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE NON COMPORINO MODIFICA DI SAGOMA, E GLI INTERVENTI CUI ALLA LETTERA, D) E) F) G) N) DEL PRESENTE ELENCO SONO REALIZZABILI IN ALTERNATIVA MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ*

(*ove non comportino il taglio del marciapiede)

Art 41 RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Richiesta di Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire deve essere richiesto al Dirigente del Settore Urbanistica, da parte degli aventi titolo, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento edilizio.

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

2. Contenuto dell'Istanza di Permesso di Costruire

Nella domanda di Permesso di Costruire dovranno risultare esplicitamente:

- generalità, residenza, domicilio, numero di codice fiscale del richiedente
 - attestazione di possesso del titolo necessario a presentare la richiesta
 - l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio del Permesso. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali devono essere iscritti in Albi o Collegi Professionali della Repubblica.
 - gli estremi catastali dell'immobile o dell'area di intervento
 - l'elenco degli allegati alla richiesta:
- la conformità del progetto agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie

- progetto, in sei copie e in tavola unica, delle opere da eseguire asseverato dal progettista e costituito da:
 - relazione ed elaborati grafici di rilievo
 - documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di vista
 - relazione ed elaborati grafici di progetto
 - stralcio del Piano Regolatore Generale adottato o approvato
 - inquadramento urbanistico dell'intervento
- pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme
- l'impegno a fornire copia dei certificati di conformità
- bollettino di pagamento delle spese di istruttoria

2. Allegati alla richiesta di Permesso di Costruire

Alla richiesta di Permesso di Costruire pena l'invalidità della stessa, sono da allegare i seguenti documenti. Tutti gli elaborati grafici, di rilievo e di progetto, devono essere presentati in tavola unica in 6 copie:

- a) copia del documento comprovante il titolo;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- c) planimetria quotata della località con un'estensione che comprenda almeno 40 mt circostanti l'immobile oggetto della domanda, in scala 1:1000, con la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive
- d) planimetria del lotto quotata planimetricamente e altimetricamente, in scala non inferiore a 1:1000, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti di pertinenza, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni per forma, tipo e altezza, delle alberature esistenti con indicazione del tipo di essenza, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati
- e) rilievo delle parti dell'immobile soggette all'intervento, quotato e in una scala non inferiore a 1:200, composto da:
 - piante dei vari livelli interessati dalle opere stesse in con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, prospetti e almeno due sezioni ortogonali fra loro
 - f) elaborati di progetto comprensivi di tutte le piante quotate dei piani non ripetuti, prospetti, piante della copertura, con l'indicazione dei Volumi tecnici - Circ. Ministeriale LL.PP. n° 2474 del 31 gennaio 1973 - e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, ed almeno due sezioni ortogonali tra loro, quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferite ai determinati punti fissi, per un'estensione a monte

e a valle di 20 metri, con l'indicazione dell'andamento del terreno, prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1/100.

Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli allacciamenti idrici e fognari, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa concorrere a chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e l'ambito circostante.

Dovranno altresì essere specificati i materiali usati e prodotti prospetti con i colori che si intendono mettere in opera.

g) documentazione inerente il calcolo degli oneri di urbanizzazione e di costruzione

h) Nulla Osta della competente Soprintendenza per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 e della legge n° 578 del 29 luglio 1971

i) schema di Convenzione di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove richiesto

l) relazione tecnica sulle opere a farsi firmata dal progettista che contestualmente certifica la sua abilitazione all'esercizio della professione

Art. 42 OPERE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Definizione dei luoghi in cui è necessario eliminare le barriere architettoniche

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Analogha modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

2. Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

Per le finalità di cui al comma precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, che prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime. In particolare la normativa di riferimento è costituita da:

a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: - D.P.R. n° 503 del 24.07.96.

b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti:

- Legge 9.01.1989 n° 13 e successive modificazioni;

- Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n° 236, con eventuali aggiornamenti e modifiche previste dall'art. 12 del decreto stesso.

c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della Legge 05.02.1992 n° 104.

3. Tipologie d'intervento interessate dalle norme per superare le barriere architettoniche

Le norme indicate al precedente comma trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap.
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato.
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla Legge 13/89.

Il Permesso di costruire non può essere rilasciato in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Le prescrizioni delle norme relative all'abbattimento o al superamento delle barriere architettoniche sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non siano realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art 1, comma 3, della L 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Dirigente in sede di rilascio del provvedimento, previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento.

Art. 43 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1 Istruttoria del Responsabile del procedimento.

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

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

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

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

Essa deve contenere dati e indicazioni relativi a:

- a) alla pratica edilizia;
- b) al richiedente del Permesso di costruire;
- c) all'oggetto dell'istanza, con descrizione sommaria delle opere;
- d) alla localizzazione dell'intervento rispetto alla zonizzazione di Piano Regolatore Generale;
- e) alla necessità o meno di acquisire il Nulla Osta preventivo da parte della competente Soprintendenza;
- f) alla necessità o meno di acquisire il Parere Preventivo dei Vigili del Fuoco;
- g) all'eventuale impiego di c.a. nelle opere. da eseguirsi;
- h) alla localizzazione dell'intervento rispetto alla zonizzazione del P. T. P. dei Comuni Vesuviani;
- i) alla necessità o meno di acquisire il parere preventivo dell'Ufficio Viabilità;
- l) alla necessità o meno di acquisire il Nulla Osta preventivo del Coordinatore Sanitario;
- m) alla necessità o meno di acquisire il Nulla Osta preventivo dell'Ufficio Commercio;
- n) alla normativa per il Superamento delle Barriere-Architettoniche;
- o) alle consistenze del progetto determinata in altezze, superfici, volumi;
- p) alla esistenza di procedure riguardanti abusivismo e/o condono edilizio;
- q) alla localizzazione dell'intervento rispetto all'individuazione delle aree a rischio idrogeologico;
- r) alla conformità dei grafici allo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo.

2. Relazione Tecnico Giuridica del Responsabile del Procedimento

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

3. Proposta del Responsabile del Procedimento al Dirigente

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

La proposta del Responsabile del Procedimento al Dirigente, da presentare contestualmente alla Relazione Tecnico - Giuridica e al parere della Commissione per il Paesaggio, deve esprimere le motivazioni per cui il Responsabile del Procedimento ritiene che il provvedimento conclusivo debba essere di rilascio o di diniego del Permesso di Costruire.

4. Interruzione del termine dei sessanta giorni

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

ART. 44 CAUTELE ANTIMAFIA

1. cautele antimafia

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

Pertanto nel caso di permesso di costruzione richiesto da società e/o persone fisiche per attività edilizia finalizzata ad attività imprenditoriali, prima del rilascio del provvedimento sarà richiesto certificato della Camera di Commercio con dicitura antimafia.

La stessa procedura verrà applicata nei casi di Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso il certificato non sia allegato alla domanda e non pervenga nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A., Il responsabile del procedimento comunicherà la sospensione dei termini dell'istruttoria ai fini degli accertamenti.

Art. 45 ATTI DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Contenuti degli atti di rilascio del Permesso di Costruire

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

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

2. *Obblighi per il titolare del Permesso di Costruire*

Inoltre il provvedimento deve contenere i seguenti obblighi per il titolare:

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

Art. 46 VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. *Diritti di terzi*

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

2. *Termine di inizio e fine lavori*

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

1. Decadenza e annullamento del Permesso di Costruire

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

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

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

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

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

Art. 48 SOGGETTI AVENTI TITOLO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Soggetti Aventi Titolo

I soggetti aventi titolo sono:

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

In luogo del titolare possono chiedere il provvedimento autorizzativo:

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

3. Documentazione attestante il titolo

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

4. Permesso di Costruire per opere da eseguirsi su immobili di proprietà dello Stato

La domanda di Permesso di Costruire per opere da eseguire su immobili di proprietà dello Stato, deve essere firmata da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

5. Trasferibilità dei Provvedimenti abilitativi

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

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

ART. 49 PUBBLICITÀ E ACCESSO AGLI ATTI

1. Pubblicazione permessi di costruire

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

2. Accesso agli Atti Amministrativi

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

Il diritto di accesso a specifici atti e documenti amministrativi in materia edilizia è regolato dal "Regolamento di accesso agli atti amministrativi" del Comune di Portici, approvato il 10 dicembre 1997 con Delibera del Consiglio Comunale ai sensi della legge n° 241/90.

CAPO II°

IL CENTRO STORICO - PIANI ATTUATIVI – DECORO DEI FABBRICATI

Art. 50 **PIANI DI RECUPERO**

I piani e programmi attuativi o di dettaglio, comunque denominati, relativi al centro storico o a porzioni di esso, sono equiparati a piani di recupero.

Art. 51 **PIANO DEL COLORE**

La Legge regionale 18 ottobre 2002 n. 26 e successive modifiche detta norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania.

L'art. 11 del regolamento della L.R. 26/2002, adottato con D.P.G.R. n. 376/2003, disciplina il piano del colore per l'edilizia storica, rivolto a definire i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda ai caratteri identitari del centro storico, del nucleo antico o del quartiere urbano antico;

Nell'allegato B del regolamento regionale, il piano del colore è individuato come strumento di tutela della qualità cromatica e decorativa dei fronti degli edifici civili di interesse storico, artistico e ambientale e delle cortine dei centri storici,

Il Piano del colore disciplina gli interventi per il restauro, il decoro, e l'attintatura dei fronti degli edifici, anche al fine di porre fine all'attività di incontrollata e indiscriminata di ricolorazione delle facciate e di promuovere interventi atti a ridurre il degrado e l'incuria degli insediamenti antichi.

Nelle more della redazione del Piano del colore, quando le condizioni di degrado siano tali da compromettere la conservazione e la riconoscibilità delle facciate, o in corrispondenza di interventi pubblici atti a migliorare il decoro urbano, l'autorità comunale competente potrà emettere ordinanza che ingiunga il restauro, il decoro, e l'attintatura dei fronti degli edifici con i principi generali di cui ai successivi articoli 53 -55 del presente regolamento, con facoltà, in caso di inerzia prolungata oltre i sei mesi, di procedere in danno ai proprietari inadempienti.

ART. 52 **PROGRAMMI DI VALORIZZAZIONE**

I progetti di conservazione e valorizzazione delle strutture, degli insediamenti, degli impianti urbanistici e dei nuclei urbani di interesse storico, artistico e ambientale di cui alla L. R. 26/2002, sono redatti, per le finalità dell'approvazione e dell'ammissione a eventuale contributo regionale, sulla base di programmi di valorizzazione del centro, dei centri o dei nuclei storici.

Il programma di valorizzazione è riferito al singolo centro storico o nucleo antico o quartiere urbano antico o a diversi centri, nuclei o quartieri appartenenti al comune stesso o a più comuni consorziati.

Nelle zone A3 – zone di recupero del Centro storico – gli interventi subordinati a piano di recupero – potranno essere realizzati secondo le previsioni del programma di valorizzazione.

1. *Facoltà della Commissione per il Paesaggio*

La Commissione per il Paesaggio può richiedere l'adozione di specifici caratteri architettonico- edilizi d'intervento nel settore delle tipologie e dei materiali, delle componenti principali e delle finiture, nel rispetto delle norme del Piano del Colore ove vigente e del P.T.P.

2. *Decorazione architettonica delle costruzioni*

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

3. *Norme per gli interventi sulle facciate esterne*

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

a) la scelta dei materiali deve rispettare le caratteristiche materiche e costruttive originarie della facciata, e la loro messa in opera deve essere tale da garantire la buona conservazione della stessa nel tempo. Per gli edifici in muratura gli intonaci esterni devono essere a malta di calce o, comunque con percentuali di cemento non superiori al 15% e con l'esclusione di additivi industriali impermeabilizzanti.

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

Il campione approvato deve essere lasciato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento, per consentire all'Autorità di controllo la verifica di tali elementi

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

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

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

e) i cavi degli impianti a rete devono essere portati sotto traccia e in sede propria alle utenze finali. Le tubazioni della rete del gas e dell'acqua che è possibile allocare solo all'esterno, devono essere accorpate e non devono interferire con lo spartito delle facciate. Gli impianti tecnici quali ripetitori, impianti di ricezione di segnali audiovisivi, condizionatori d'aria, depuratori; devono essere disposti sulle coperture degli immobili e opportunamente mascherati in tutti i casi in cui è possibile farlo.

Art. 54 MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. *Obbligo di manutenzione*

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

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

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

Art. 55 ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. *Interventi sugli spazi pubblici*

Gli interventi di manutenzione urbana sono orientati al restauro degli elementi costitutivi, alla conservazione e valorizzazione dei tracciati di valore storico, della loro forma e dei materiali originari, ed alla manutenzione delle aree libere anche in concordanza con quanto espresso dal Piano Nazionale di Evacuazione, e dal Piano Comunale di Emergenza, ove vigente, al fine di mantenere in condizioni di accessibilità e fruibilità le aree destinate a sosta e ricovero in caso di emergenza.

Gli spazi pubblici sono regolati dal Codice della Strada D L. n° 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni, le Pubbliche Affissioni sono regolate dal D. Lgs n° 507 del 15 novembre 1993, e successive modificazioni. Il Comune, nell'ambito del Piano del Traffico e del Piano Urbano dei Parcheggi, stabilisce la classificazione tipologica e gerarchica nell'uso di strade e piazze, in base a caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali che tenga conto dei valori storici e ambientali e delle esigenze della mobilità.

2. *Costruzione e tutela delle strade e delle aree pubbliche*

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

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aree verdi, le recinzioni devono

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

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

3. Tende Frangisole

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

Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopralluce e mostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

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

4. Tabelle toponomastiche e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso dicasi di altre segnalazioni stradali di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

CAPO III° PROCEDURA PER LAVORI PUBBLICI O SU SUOLO PUBBLICO LAVORI URGENTI

Art. 56

INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE PUBBLICHE COMUNALI

1. Definizione e procedura per gli Interventi relativi alle Opere pubbliche Comunali

Ferma restando l'applicazione dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004 in merito alla autorizzazione paesaggistica, per le opere pubbliche comunali conformi al Piano Regolatore Generale la deliberazione con la quale è approvato il progetto tiene luogo del Permesso di costruire.

Il progetto deve essere corredato da una relazione a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie; nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

2. Gli elaborati progettuali

gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio per il rilascio del Permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi

3. Procedura

il Responsabile del Procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli Strumenti Urbanistici ed al Regolamento Edilizio, salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Di regola il parere della Commissione per il Paesaggio e l'autorizzazione paesaggistica, quando richiesti dalle norme vigenti, sono acquisiti in fase di progetto definitivo.

Art. 57

INTERVENTI SULLE AREE PORTUALI E SULLE AREE DEMANIALI MARITTIME

1. Le Aree Portuali

Ogni intervento sui suoli e aree destinati alle attività portuali è soggetto alla norme del Codice delle navigazione, R.D. n. 327 del 30 marzo 1942, e al Piano Regionale dei Porti e Approdi di interesse regionale ove vigente.

2. Le Aree Demaniali Marittime

Le aree demaniali marittime, di proprietà statale, sono affidate alla gestione della Regione che può subdelegarne tutta o parte al Comune, le regole dell'utilizzazione sono dettate con il Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime per gli usi turistici e ricreativi previsto dall'art. 6 della legge n° 494/93. Per le aree costiere e la fascia a mare non demaniali e si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e i vincoli paesaggistici come regolati dal Piano Territoriale Paesistico vigente.

1. Norme riguardanti l'occupazione di suolo pubblico

Per le norme riguardanti l'occupazione di suolo pubblico si rimanda a quanto stabilito dal "Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" del Comune di Portici approvato con Delibera Consiliare n° 82 del 28 giugno 1994

1. Norme riguardanti il servizio di fognatura

Per le norme riguardanti il servizio di fognatura si rimanda ai "Regolamento del Servizio di fognatura" del Comune di Portici approvato con Delibera Consiliare n° 40 del 27 maggio 1993

2. Reti sotterranee dei servizi di fornitura di acqua, di energia e di trasmissione fonica

Le reti sotterranee dei servizi di fornitura dell'acqua e di energia e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle Società Nazionali o Comunali concessionarie e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze con la rete di fognatura pubblica.

3. Nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti

Ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà munirsi di preventiva autorizzazione dell'U.T.C. presentando apposita richiesta al Dirigente, munita di adeguata documentazione sui lavori da farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di Autorizzazione Comunale, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente dell'U.T.C. che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza.

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

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

L'importo della polizza è commisurato ai seguenti parametri:

- per gli attraversamenti: costo del rifacimento del massetto e del ripristino del calpestio esteso all'intera larghezza della strada per un tratto di due metri.
 - Per gli interventi longitudinali: costo del rifacimento del massetto e del ripristino del calpestio esteso all'intera larghezza per l'intera lunghezza del tratto
- In caso di mancato ripristino con perfetto grado di finitura saranno comminate le sanzioni previste dall'U.T.C. In sede di autorizzazione, mediante rivalsa sulla cauzione prevista.
- Durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio.

4. Protezione della rete di fornitura dell'acqua

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

5. Reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride

Le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni nel sottosuolo e nelle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio. Ogni uso e allacciamento alla rete fognaria è soggetto al "Regolamento del Servizio di fognatura" del Comune di Portici, approvato ai sensi della legge n°319/76 e DP.R. 915/82

6. Reti di erogazione del gas e dell'energia elettrica

Le reti di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Art. 60 OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA

1. *Obblighi e procedure per i lavori eseguibili con procedura d'urgenza*

Possono essere eseguite senza provvedimento o titolo abilitativo le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, per l'avente titolo alla domanda di provvedimento abilitativo, di fare una comunicazione preventiva al Dirigente dell'Ufficio Comunale competente e di denunciare la situazione di pericolo al Comando dei Vigili Urbani e al Comando dei Vigili del Fuoco.

Entro i quindici giorni successivi all'esecuzione dei lavori, va presentata a Dirigente dell'Ufficio Comunale una relazione delle opere svolte a firma di un tecnico abilitato con relativa documentazione fotografica e illustrativa, con allegati gli eventuali verbali di

sopralluogo del Comando dei VV. F. e del Comando dei VV. UU.

Nei casi in cui a seguito delle opere provvisorie eseguite d'urgenza si rendano necessarie ulteriori opere, quali il ripristino o la ricostruzione, le procedure relative alle domande di provvedimento o titolo abilitativo vanno riferite alla tipologia degli interventi da eseguirsi.

2. Opere eseguibili con procedura d'urgenza su beni tutelati

Nel caso di immobili vincolati ai sensi del codice dei Beni culturali (ex L. 1089/39) gli interventi eseguibili con procedura d'urgenza sono limitati nel caso di assoluta urgenza alle opere provvisorie necessarie ad evitare danni significativi al bene tutelato (CFR: art. 27 D.Lgs. 42/2004)

Nel caso di immobili vincolati la comunicazione preventiva, in quanto comunicazione immediata, di cui al comma precedente va estesa anche alla Soprintendenza competente.

Alla relazione tecnica delle opere svolte da trasmettere al Comune va allegata anche l'eventuale verbale di sopralluogo della Soprintendenza.

3. Eccezione agli obblighi

All'obbligo di comunicazione preventiva di cui al comma 1 può farsi eccezione solo per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

4. Definizione degli interventi eseguibili con procedura d'urgenza

Gli interventi eseguibili con procedura d'urgenza sono limitati a opere:

- a) di puntellamento provvisorio
- b) di spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornate di davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli etc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti
- c) di demolizione di murature, di solai interni o di copertura, o di parti limitate di fabbricati

5. Opere da eseguirsi su ordinanza del Dirigente per la tutela della Pubblica incolumità

Quando un edificio, o parte di esso, minaccia rovina dalla quale può derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente ha facoltà di ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine perentorio per l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

PARTE QUARTA

CAPO I°

ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 61 INIZIO LAVORI

1. Comunicazione della data di inizio lavori

Il titolare di Permesso di Costruire deve comunicare al Dirigente del Settore Urbanistica la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al Protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

Nella comunicazione di Inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro i termini di legge al Dirigente.

2. Allegati alla Comunicazione Inizio lavori

Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:

- a) comunicazione, se è dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 65 del T.U. Edilizia;
- b) comunicazione dell'atto di nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, ai sensi dell'art. 67 del T.U. Edilizia e della Legge Regionale n.° 9 del 7 gennaio 1983 e autocertificazione attestante le condizioni di ingegnere o architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
- c) la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art 28 della legge n°10 del 1 gennaio 1991
- d) autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale
- e) eventuali Nulla Osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori
- f) dichiarazioni degli operatori tecnici all'esecuzione lavori
- g) deposito cauzionale provvisorio (con fideiussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardano strade, piazze, spazi ed edifici pubblici, anche non comunali.
- h) nei casi richiesti, delimitazione delle linee di confine tra gli spazi pubblici l'area di pertinenza oggetto degli interventi

3. Punti fissi di linea e di livello

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, o di nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di servizio, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a presentare, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la delimitazione delle linee di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza oggetto degli interventi.

4. Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici e dei punti di collegamento con le reti dei sottoservizi

Il Comune, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di Inizio Lavori, può richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dall'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di determinazione dei capisaldi planimetrici e altimetrici e dei punti di connessione con le reti dei sottoservizi sono eseguite dal personale del Comune, o da quello messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Il tempo di espletamento di queste operazioni è di trenta giorni dalla data della richiesta da parte del Comune. Dello svolgimento e dei risultati delle operazioni va redatto un verbale sottoscritto dagli interessati e dai partecipanti, secondo le necessità su espresse, allo svolgimento delle operazioni.

Nel caso in cui il Comune non trasmetta richiesta della definizione dei punti fissi di linea e di livello entro i quindici giorni dalla data di ricezione della comunicazione di Inizio Lavori, i lavori possono incominciare ed è cura e obbligo del Direttore dei Lavori trasmettere al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice delle opere, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 62 RECINZIONI E PONTEGGI; DEPOSITO E TRASPORTO A RIFIUTO DEI MATERIALI.

1. Recinzione dell'area di cantiere

le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Nel caso di interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o, comunque in edifici che rivestano carattere storico ambientale, le recinzioni, anche provvisorie, devono essere definite in sede di Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A. presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori ed alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità ambientale.

Il Dirigente può sollevare dall'obbligo di recinzione quando:

- a) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- b) si tratti di lavori di breve durata e di limitata entità;
- c) si tratti di tinteggiatura di prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

2. Accorgimenti necessari anche in mancanza di recinzione

salvo che nel caso di opere interne, anche in mancanza di recinzione, devono essere disposte nella via sottostante, o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non deve essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo misurando nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso; questo deve essere costruito in modo da costituire riparo per lo spazio sottostante.

a) i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

b) è vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa degli assi, sentito il Tecnico Comunale, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare lo sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

3. Occupazione di suolo pubblico

Quando i lavori comportano l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare di provvedimento autorizzativo deve munirsi di Autorizzazione comunale, che stabilisce dimensioni e periodo di permanenza, e tutela il libero accesso da parte delle Aziende titolari di servizi, nel caso in cui la occupazione comporti la recinzione di pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici, e simili.

4. Requisiti necessari per la realizzazione dei ponti

i ponti devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) le piantane di altezza oltre gli 8 metri devono sempre essere fatte in legni accoppiati per tutta la loro altezza
- b) ponti praticabili devono sempre avere la larghezza di almeno 0,50 metri ed essere completati da un travetto o tavola al piede (lato esterno) e da un corrente a circa 1 metro di altezza, sempre sul lato esterno
- c) le scale impiegate fra i ponti devono essere rafforzate alle estremità da un tirante a vite che impedisca il divaricarsi dei montanti.

5. Trasporto e deposito dei materiali utili o a rifiuto

I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o per mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare la formazione e/o il sollevamento delle polveri. I lavori di qualsiasi genere esterni ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, devono effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati, onde impedire la propagazione di polveri.

Negli interventi di demolizione si dovrà fare ricorso alla migliore tecnologia disponibile, ancora compatibile economicamente con l'entità dell'opera, al fine di evitare la formazione e/o il sollevamento delle polveri.

Il responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza negli spazi pubblici, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Dirigente Comunale, qualora il deposito temporaneo non sia d'intralcio al pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio il responsabile di cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dallo spazio pubblico su cui è avvenuto il deposito.

Art. 63 ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Direzione dei lavori da parte di Professionista abilitato

Per tutti gli interventi soggetti a provvedimento autorizzativo comunale i lavori devono essere diretti e/o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale. La compatibilità con l'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal professionista con autocertificazione ed allegata alla Comunicazione di inizio lavori.

2. Affidamento dell'esecuzione dei lavori all'impresa

L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente ad impresa idonea, regolarmente iscritta ad una Camera di Commercio, che abbia i titoli professionali, le esperienze e le capacità tecniche ed economiche per realizzare i lavori affidati.

a) Il titolare dell'impresa deve allegare alla comunicazione d'inizio lavori il certificato di regolarità contributiva ovvero il documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) e dichiara di rispondere per i danni verso terzi . Tale documento può essere sostituito da separate certificazioni I.N.P.S. – I.N.A.I.L. – Cassa Edile

b) il Comune, oltre agli organi e agli ispettorati di vigilanza, può esercitare, durante tutta la fase dei lavori, il controllo sulle dichiarazioni rese e sulla qualità delle imprese esecutrici. In caso di violazione di norme di sicurezza, sindacali, o di irregolarità sulle capacità

professionali delle imprese o sulle norme in materia di subappalti, il Dirigente del Settore urbanistica può ordinare la sospensione dei lavori e informare gli organi di controllo per le sanzioni di legge.

3. Sicurezza

L'assuntore dei lavori - se i lavori sono condotti in economia, il titolare del provvedimento autorizzativo - e il Direttore dei Lavori devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità e per le specifiche competenze tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dalla esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare del D.L. n. 626 del 19 settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in attuazione del D.L. n. 494 del 14 agosto 1996, e nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni - art.14 della legge n°. 833/1978.

4. Responsabilità del titolare del provvedimento, del costruttore e del direttore dei lavori

Il titolare di provvedimento autorizzativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

5. Affissione della tabella identificativa dei lavori del progetto e dell'impresa

Ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 729/UL del 1° giugno 1990 - in tutti i cantieri di lavori, anche per le opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella esente dalla tassa per le pubbliche affissioni, delle dimensioni minime di 40 x 60 cm, in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del titolare del provvedimento autorizzativo, del committente ed, eventualmente, l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori, dell'eventuale strutturista, e dell'eventuale direttore e/o assistente di cantiere
- c) estremi del Permesso di Costruire o della D.I.A. con la data del rilascio e con la cubatura della costruzione

6. Vigilanza e sicurezza durante l'esecuzione delle opere

i funzionari, gli agenti del Comune devono sempre avere libero accesso, senza altra formalità che quella del riconoscimento personale, dovunque vi siano lavori in corso per procedere alle ispezioni e agli accertamenti opportuni nell'interesse pubblico.

Le difformità rilevate dai funzionari e dagli agenti danno luogo a regolari ordinanze, che

ingiungono l'esecuzione di opere o provvedimenti ritenuti necessari nei perentori limiti di tempo in esse prescritti. Tali ordinanze non esimono gli interessati dal procurarsi le licenze per occupazione di suolo pubblico, dal pagamento delle relative tasse e spese e dall'osservanza di ogni altro eventuale obbligo a norma delle disposizioni vigenti.

Il titolare del provvedimento autorizzativo e gli assuntori dei lavori devono avere sul posto ed esibire, ad ogni richiesta, i documenti comprovanti la regolarità delle opere. Se, in caso di ispezioni, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della legge n. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

7. Interruzione o ritardo dei lavori

In caso di ritardo o interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato suolo pubblico, il titolare del provvedimento autorizzativo deve giustificare presso gli Uffici Municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dall'inizio della accertata interruzione sarà facoltà del Dirigente far cessare il Permesso e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

In caso di interruzione devono comunque essere garantite la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere da materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione.

8. Ritrovamenti di interesse archeologico, storico o artistico

Il titolare del provvedimento autorizzativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informare ad horas il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e le competenti Soprintendenze; contestualmente devono essere sospesi i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, e lo stato dei luoghi deve essere lasciato inalterato, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla legge n. 1089/39, sostituita dal D. Lgs. 42/2004

Art. 64 VARIANTI AL PROGETTO

1. Varianti al progetto

Le varianti definite in corso d'opera così come definite ai sensi dell'art. 15 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non costituiscono varianti essenziali.

Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art. 32 del T.U. Edilizia (art. 8 della legge n. 47/85), fino all'emanazione della legge regionale in materia;

- a) il mutamento della destinazione d'uso
- b) gli aumenti della cubatura superiori al 5% con esclusione di quelli che riguardano soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici
- c) gli aumenti di superficie superiori al 5%
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di

copertura, all'altezza dei fabbricati, alle distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

f) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica.

Art. 65 ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

1. Esecuzione e collaudo della struttura

L'esecuzione ed il collaudo della strutture dovrà rispettare la disciplina relativa alla **Normativa tecnica per l'edilizia** contenuta nella seconda Parte del T.U. Edilizia, che ha coordinato e integrato il testo delle leggi 64/74 e 1086/71, relativo in particolare a:

- Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- Norme per le costruzioni in zone sismiche
- Classificazione dei sistemi costruttivi; Disposizioni generali in merito ai criteri tecnico-costruttivi per gli edifici in muratura; in merito ai carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, e alla verifica di sicurezza delle costruzioni.

Tale disciplina è completata da Decreti e Circolari Ministeriali attuativi, in particolare:

- D.M. 20/11/87 - Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento
- D.M. 14/2/92 e successive circolari ministeriali - Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche
- D.M. 16.01.96 - Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica

Relativamente a chiusure e partizioni si fa riferimento alle prescrizioni definite dalla normativa UNI

Si deve inoltre tenere conto delle eventuali ulteriori prescrizioni normative nei casi di interventi in zone classificate a rischio idrogeologico, secondo le indicazioni del Piano Straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio più alto

2. Cautele negli interventi di manutenzione o ristrutturazione

Gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo tale che le azioni, anche eccezionali, cui può essere sottoposta la struttura garantiscano la stabilità e la sicurezza nel tempo e non provochino sollecitazioni e deformazioni superiori ai limiti ammissibili, di parti anche secondarie della struttura o danni o crolli dell'edificio o di una sua parte.

Particolare attenzione andrà posta allo spostamento o modifica di elementi quali tramezzi e rompagnature che pur non essendo strutturali incidono sulle sollecitazioni di solai e travi.

Tali cautele sono estese agli elementi accessori, quali infissi, verande, tettoie, con particolare riguardo all'azione del vento.

1. Comunicazione di fine lavori

la comunicazione di ultimazione lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento autorizzativo e comunicata al Dirigente entro trenta giorni.

a) alla fine dei lavori di rustico il proprietario, o il titolare del provvedimento autorizzativo, deve dare comunicazione al dirigente del completamento dei lavori stessi con lettera raccomandata. l'Ufficio dispone per le visite in contraddittorio degli interessati, necessarie per l'accertamento della regolarità della costruzione in relazione ai tipi approvati ed alle disposizioni del presente Regolamento, e a tutte le altre norme regolamentari e legislative in vigore e per la redazione degli appositi verbali da farsi in doppio originale e sempre a spese dell'interessato. In occasione di tale visita viene eseguita anche la scelta e l'approvazione dei campioni per l'attintatura.

b) analoga procedura è da eseguirsi a completamento definitivo della costruzione.

2. Relazione tecnico descrittiva del direttore dei lavori

la relazione tecnico descrittiva fa parte della documentazione necessaria per la richiesta del certificato di Abitabilità o Agibilità. Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze. La relazione è sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

3. Rimozione del cantiere

Al termine dei lavori l'area pubblica, comunque impegnata, deve essere restituita al pubblico uso perfettamente sgombra e nella condizioni precedenti all'esecuzione lavori.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico entro e non oltre 30 giorni dalla Comunicazione di fine lavori, In caso di inadempienza il Dirigente dell'ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del titolare del provvedimento autorizzativo e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPO II°

CERTIFICATI

Art. 67 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di di sicurezza, igiene, salubrità

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il dirigente del Settore Urbanistica, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite alle disposizioni per zone sismiche
- c) accatastamento o richiesta di accatastamento dell'edificio;
- d) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) e dell'art. 20, comma 1, del T.U.E.
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'autocertificazione circa la conformità delle opere alle norme igienico-sanitarie è ammessa nel caso di interventi di edilizia residenziale ovvero quando la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

L'autocertificazione deve essere sottoscritta da professionista abilitato e se è relativa ad interventi non residenziali deve attestare la conformità alla normativa di settore inerente la specifica destinazione, con esplicitazione delle norme di riferimento.

Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del TUE. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

La certificazione tacita si implementa con autocertificazione di professionista abilitato, che assume la veste di incaricato di pubblico servizio, emessa sulla scorta della documentazione depositata presso l'UTC di cui al punto precedente, che deve essere esplicitamente richiamata sul certificato.

2. Certificato di Agibilità non conseguente ad opere edili

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

Per le destinazioni commerciali al dettaglio, per la destinazione residenziale riferita a singoli appartamenti (escluse le certificazioni relative a interi fabbricati o le residenze collettive), la certificazione è sostituita da autocertificazione a cura di professionista abilitato, che assume la veste di incaricato di pubblico servizio, emessa sulla scorta della documentazione di cui all'articolo punto precedente, da depositare preventivamente in copia presso l'UTC.

3. Dichiarazione di inagibilità

Nel caso in cui requisiti essenziali per l'agibilità siano riscontrati assenti, il Dirigente del Settore Urbanistica, sentito ove richiesto dalla normativa il parere di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del TUE della A.S.L. competente e/o dei VV.FF., può dichiarare inagibile in tutto o in parte un fabbricato e ordinarne lo sgombero per prevenire pericoli alla incolumità delle persone o al danneggiamento di cose.

Art. 68

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Definizione del Certificato di Destinazione Urbanistica

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

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

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

2. Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica

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

La richiesta, redatta in carta legale, secondo il modello predisposto, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile o l'area oggetto dell'istanza, sia planimetrici che catastali. La richiesta dovrà essere corredata da dichiarazione autenticata nelle forme previste dal DPR 445/2000, relativa alla titolarità del richiedente, nonché dalla ricevuta del bollettino di pagamento di euro settasette/47 intestato a Tesoreria Comunale, con causale: diritti di segreteria per certificato di destinazione urbanistica.

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

3. Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica

Il certificato di Destinazione Urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente del settore urbanistica, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

(art. 30, comma 3, del T.U. Edilizia)

PARTE QUINTA

CAPO I°

REQUISITI GENERALI

Art. 69 **DISTACCHI DAI FABBRICATI VICINI E DAI CONFINI**

1. *Distacchi dai fabbricati vicini e dai confini*

In tutti gli interventi su edifici esistenti non è consentito diminuire la distanza esistente fra le facciate degli edifici.

Per le aree soggette a interventi di ristrutturazione urbanistica o a nuova edificazione la distanza fra le facciate deve rispettare le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, e in ogni caso non potrà essere inferiore a quelle prevista dal previgente regolamento edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 2 luglio 1924 e successive modifiche;

La distanza tra due fabbricati non potrà essere inferiore a metri 8,00 (otto) misurata dal vivo delle mura opposte. Pertanto ciascuno dei proprietari deve distanziarsi almeno metri 4,00 (quattro) dalla linea di confine.

Art. 70 **ALTEZZA DEI FABBRICATI**

1. *Altezza massima dei fabbricati*

All'esterno del perimetro del centro storico il fronte dei fabbricati che prospettano su strade o su spazi che si affacciano su strade, non potrà superare i valori previsti dalla normativa antisismica, nel D.M. 16.01.96 al punto C.3

E precisamente, detta H l'altezza del fronte del fabbricato e detta L la distanza dal ciglio opposto della strada, dovrà risultare:

per $L < 11$ m **$H = L$** : ovvero, per distanze dal ciglio opposto fino a 11 metri l'altezza del fronte non potrà essere superiore a tale distanza;

per $L > 11$ m **$H = 11 + 3 (L - 11)$** ovvero sarà possibile incrementare l'altezza di tre metri per ogni ulteriore metro di distanza dal ciglio opposto.

L'altezza massima dei fronti dei fabbricati resta fissata in metri 18,00.

Sempre all'esterno del perimetro del centro storico, nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia, ove non contrasti con più restrittive norme statali o regionali, potrà procedersi alla media tra l'altezza preesistente e quella derivante dalla norma sopra citata;

In ogni caso dovrà comunque sempre rispettarsi la condizione che l'altezza non sia superiore una volta e mezza la distanza dal ciglio opposto della strada.

una volta e mezza la distanza dal ciglio opposto della strada.

I muri di cinta di fondi rustici e dei giardini non devono essere di altezza superiore a metri 2,00;

L'altezza va misurata dal piano stradale anche nel caso che il fondo o il giardino siano in rilevato.

Qualora il fondo o il giardino siano in rilevato è consentito, se necessario, la deroga alla predetta altezza massima per la realizzazione di un parapetto di almeno 90 centimetri.

ART. 71 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

1. Ampio Cortile. Cortile. Patio

Negli spazi interni agli edifici definiti all'art. 84 del presente regolamento come ampio cortile, cortile e patio, possono affacciare locali di qualunque destinazione d'uso.

a) nell'ampio cortile possono esservi costruzioni a un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici solo quando ciò non rappresenti turbativa del complessivo carattere architettonico dell'immobile e compatibilmente con le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale.

b) va assicurata una continua manutenzione delle aree scoperte sia al fine del regolare deflusso delle acque sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti e rifiuti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni intestanti

c) gli impianti tecnici nonché le cabine di energia elettrica devono essere organicamente inseriti all'interno delle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione delle stesse. I locali tecnici devono essere ispezionabili e, laddove possibile, accorpati e mascherati con opere di arredo.

d) per gli impianti di illuminazione esterna sono da curare l'intensità, La diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica; eventuali opere di arredo devono rispondere, per forme, disposizione qualità e materiali a criteri unitari e organici di progettazione.

e) nei cortili non è consentita la costruzione di muri di recinzione e non sono consentite costruzioni, la realizzazione di una totale copertura è consentita solo nel caso in cui si rispettino i limiti di densità fondiaria o di volume prescritti.

2. Chiostrine

Negli spazi interni definiti all'art. 84 del presente regolamento come chiostrine possono affacciare solo ambienti destinati a locali igienici o a disimpegno. Nelle chiostrine non possono esserci né sporgenze né rientranze.

3. Accessibilità e pavimentazione degli spazi interni agli edifici

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le altre superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

a) le pavimentazioni degli spazi di pertinenza sono da curare nel disegno, nei colori nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque in edifici che rivestono interesse storico-ambientale le pavimentazioni (dei cortili, dei viali, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, sono da realizzare con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva all'opera e nel rispetto delle norme del P.T.P.

b) per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale.

Art. 72 SCALE

1. Dimensioni e andamento delle scale

le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo in tutto il loro sviluppo. Ogni rampa di scala deve avere una larghezza non inferiore a 110 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che siano richieste dimensioni maggiori da norme specifiche.

2. Scale e gradinate pubbliche

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a 4,00 metri, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

3. Illuminazione e ventilazione delle scale

l'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

4. Norme antincendio per le scale

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati plurifamiliari, oltre in quelli per i quali è fatto obbligo dalla vigente legislazione, deve essere previsto e segnalato un sistema organizzativo di vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericolo di altra natura.

I vani scala o ascensore di accesso ai piani non possono essere in comunicazione diretta con i garage, magazzini o depositi. Devono comunicare con le cantine ed i garage solo attraverso zone scoperte o disimpegni direttamente aerati dall'esterno e provvisti di porte

attraverso zone scoperte o disimpegni direttamente aerati dall'esterno e provvisti di porte metalliche rispondenti alle previste caratteristiche di resistenza al fuoco dalla vigente legislazione

Nel caso di unità immobiliari non prospicienti la pubblica via e con unità immobiliari al di sopra del secondo piano, non accessibili dalla pubblica via con scale autocarrate e non servite da scale di sicurezza a prova di fumo, deve essere previsto un passaggio carraio ed uno spazio di manovra nei cortili interni tale da consentire l'accesso ai mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco. Nel rispetto della vigente legislazione ogni scala deve essere munita di una colonna montante per l'impianto antincendio.

Art 73 CARATTERISTICHE MINIME DI ABITABILITÀ

1. Requisiti minimi di abitabilità

In ogni costruzione devono essere previste altezze e superfici tali da rispettare i requisiti minimi di abitabilità.

L'altezza minima dei locali dei piani tipo intermedi, destinati a abitazione, uffici, studi professionali è quella fissata dal D.M. Sanità 5/7/1975.

2. Minimi funzionali per le residenze

L'altezza minima dei vani non deve essere inferiore a:

- a) 2,70 metri per i vani destinati alle attività principali e per gli spazi di circolazione dell'edificio
- b) 2,40 metri per i vani destinati ad attività secondarie, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati ai servizi.

3. Minimi funzionali per le attività diverse dalle residenze.

Ai sensi del D.P.R. n° 626 del 19 settembre 1994, e successive modificazioni ed integrazioni, l'altezza minima netta non deve risultare inferiore a

- a) 3,00 metri per i vani destinati alle attività principali
- b) 2,70 metri per i vani destinati a attività secondarie
- c) 2,40 metri per i vani di circolazione e collegamento; per i ripostigli ed i servizi igienici.

Negli immobili compresi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, ed inoltre negli immobili già classificati per la categoria d'uso produttivo (artigianale, commerciale), l'altezza utile dei vani destinati alle attività principali dovrà risultare non inferiore a mt. 2,70.

Al fine di garantire l'adeguata ventilazione ed illuminazione dei locali la superficie trasparente apribile al lordo dell'infisso dovrà risultare non inferiore a un ottavo della superficie di pavimento. Almeno il 50 % della superficie finestrata apribile dovrà essere a parete.

La soglia della superficie finestrata può essere a quota maggiore della metà dell'altezza della parete perimetrale se al piede della parete vi sono fori idonei al ricambio dell'aria.

Al fine di garantire l'adeguato tasso d'umidità, la velocità di circolazione dal pavimento fino all'altezza di mt. 2,00 non dovrà risultare superiore a 0,20 metri/sec. Al di sopra dei due metri di altezza la velocità di circolazione non dovrà risultare superiore a 0,70 metri/sec.

La temperatura all'interno dei locali dovrà rispettare le seguenti condizioni:

Nel periodo invernale dovrà risultare compresa tra i 18 ed i 22° gradi e l'umidità dell'aria dovrà essere compresa tra il 40 % e il 60 %.

Nel periodo estivo la temperatura non dovrà risultare inferiore di oltre sette gradi alla temperatura esterna e l'umidità relativa dell'aria dovrà essere compresa tra il 40 % e il 50 %.

Quando i dati geometrici dei locali non consentano di rispettare i parametri dei punti precedenti è possibile adeguare i locali con impianti tecnologici che assicurino i medesimi valori e non pregiudichino gli altri parametri.

4. Isolamento dei piani terra

I piani terra, se privi di sottostante piano interrato, devono essere isolati con intercapedine ventilata dalle aree circostanti il fabbricato, ed avere il pavimento isolato con materiali idonei. La loro altezza utile interna non deve essere inferiore a 2,70 metri, fatte salve le norme urbanistico - edilizie di zona

5. Piani seminterrati

I piani seminterrati possono avere il riconoscimento di agibilità limitatamente a destinazioni d'uso che non prevedano la residenza, e solo nel caso in cui nessun punto del pavimento di ogni locale si trovi a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e se l'altezza interna utile netta è di almeno 2,70 metri, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazione d'uso.

6. Uso dei piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente sotto il livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. I locali del piano interrato non possono essere utilizzati per abitazione, per uffici professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale da esposizione e di riunione, laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri; attività insalubri di cui al D.M. 05.09.1994, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche con l'ausilio di apparecchiature meccaniche, tali piani possono essere adibiti a servizi igienici e bagni per edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro, a corridoi e disimpegni, magazzini e depositi ad eccezione di generi alimentari, bevande, farmaci e presidi sanitari, e di quant'altro possa costituire nocimento alla salute umana. Possono altresì essere adibiti ad autorimesse di solo posteggio, a locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, locali macchine con funzionamento automatico.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un apposito impianto di sollevamento di tali acque.

7. Unità immobiliari residenziali

Le unità immobiliari residenziali non possono avere una superficie utile inferiore a 45 mq. Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani, in riferimento a quanto prescritto dal DM 05/07/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore ai 14 mq per i primi quattro abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra la cui parte trasparente ed apribile, misurata al lordo dei telai, deve essere non inferiore a un ottavo della superficie di calpestio delle stanze anzidette.

Almeno il 50% della superficie finestrata apribile dovrà essere a parete. La soglia della superficie finestrata può essere a quota maggiore della metà dell'altezza della parete perimetrale se al piede della parete vi sono fori idonei al ricambio dell'aria. Per gli immobili compresi all'interno del centro storico si ammette il limite anzidetto, pari a un quindicesimo se gli adeguamenti delle aperture non siano compatibili con la conservazione di caratteri architettonici o strutturali o ambientali del manufatto

Per assicurare l'igiene, in tutti gli alloggi deve essere previsto almeno uno spazio di servizio igienico, destinato a accogliere le attività relative all'igiene personale, dimensionato tenendo conto dei minimi funzionali necessari alla sua fruizione.

In ogni alloggio, a esclusione di quelli di piccola dimensione, dovrà esservi un vano cucina che dovrà consentire anche la possibilità di limitate attività di consumo dei pasti.

Nel caso di residenze collettive la superficie minima di ogni stanza non deve essere inferiore a 8 mq per posto letto.

CAPO II°

REQUISITI TECNICI

Art. 74 PROTEZIONE DI INTERCAPEDINI E CONDUTTURE

1. Protezione di intercapedini e condutture

Deve essere garantita l'impossibilità di intrusione di animali e insetti nocivi e/o pericolosi a porte e finestre chiuse. In particolare

- a) i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte;
- b) le aperture delle canne di aspirazione e di aerazione forzata devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne ed in posizione accessibile per i dovuti controlli;
- c) le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura;
- d) deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature nell'attraversamento delle murature;
- e) i cavi elettrici, telefonici, televisivi devono essere posti in canalizzazioni stagne;

Art. 75 SALUBRITÀ DEL TERRENO E ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità

E' fatto divieto di realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati usati come deposito di rifiuti solidi urbani, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avete risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno soggetto all'edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque superficiali o sotterranee, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

E' sempre fatto obbligo di adottare tutti i provvedimenti idonei ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

Art. 76 ISOLAMENTO TERMICO

1. Isolamento termico nuove costruzioni

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

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, il committente deve depositare prima dell'inizio lavori, presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la corrispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

3. Isolamento termico nel caso di restauro e risanamento conservativo

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del 1° comma dell'art. 3 del T.U. Edilizia la documentazione relativa al risparmio energetico deve essere prodotta contestualmente alla D.I.A. o deve essere depositata prima del rilascio del permesso di costruire.

4. Isolamento termico nel caso di interventi di Manutenzione Straordinaria

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

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

Art. 77 **ISOLAMENTO ACUSTICO**

1. Isolamento acustico per gli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni

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

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

Art. 78 **PREVENZIONE INCENDI**

1. Attività soggette al controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

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

2. Normative vigenti per l'esecuzione e il collaudo

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

- D.M. 26/6/84, infiammabilità e combustibilità di materiali e ambienti
- Circ. 91 del 14/9/61, norme UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti
- Certificazione di conformità per i materiali e componenti rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi del D.M. 26/3/95
- D.M. 1/2/86, Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili
- D.M. 16/5/87 n°246, Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione
- Circ. n° 68 del 25/11/69, Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete
- Circ. n° 73 del 29/7/91 Impianti termici ad olio combustibile e gasolio
- Circ. 91 del 14/9/61, Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile
- Norma UNI 9494, Sistemi di evacuazione fumi

CAPO III°

REQUISITI SPECIFICI PER GLI IMPIANTI

Art. 79 **GENERALITÀ**

L'installazione e ove richiesto la progettazione e il collaudo degli impianti deve essere eseguita in conformità alle norme della legge 5 marzo 1990, n°46, come integrata e modificata nel Capo V°- articoli 107 e seguenti - del T.U. Edilizia , "*Norme per la sicurezza degli impianti*" e dal regolamento di attuazione

- Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione, D.P.R. 6 dicembre 1991, n° 447, è obbligatoria la redazione del progetto.

- In tal caso Il progetto deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

In alternativa al deposito del progetto, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 111.

Il committente prima dell'inizio dei lavori dovrà dichiarare di volere affidare il collaudo degli impianti a professionista abilitato, non intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, il quale attesti che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

Art. 80 **IMPIANTI ELETTRICI**

Tutte le costruzioni devono essere dotate di impianto elettrico e di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti superiori ai limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione, D.P.R. 6 dicembre 1991, n° 447, è obbligatoria la redazione del progetto.

- Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

- Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità.

Art. 81 IMPIANTI IDRICI

1. *Potabilità e distribuzione dell'acqua*

Qualunque costruzione deve essere provvista di acqua destinata a consumi umani. Se la fornitura d'acqua non proviene dall'acquedotto comunale, bensì da serbatoio o pozzo, l'idoneità al consumo umano deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Autorità Sanitaria competente.

L'impianto Idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero degli utenti, e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti - R.D. n° 1265/1934; DPR 236/88 e D. Lgs n° 31/2001.

Art 82 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

1. *Impianti di riscaldamento o condizionamento*

Gli impianti di riscaldamento e/o di condizionamento per gli edifici di abitazione, uffici, esercizi commerciali e simili, devono essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le vigenti disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza.

2. *Canne fumarie*

le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non quando costituiscono una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

3. *Impianti termici nelle attività artigianali.*

Se la densità abitativa o l'intenso traffico veicolare o altre cause documentate lo rendano necessario, le emissioni della cottura e/o della combustione di forni da pane, di pizzeria, di pasticceria, di cucine per la ristorazione e simili, qualunque sia il tipo di alimentazione (anche elettrica) dovranno subire idonei trattamenti, al fine di ridurre al massimo possibile odori e/o fumo e/o vapori e/o emissioni comunque generate dal processo termico.

Nel caso di documentata impossibilità di evacuazione al di sopra della quota del colmo della copertura (tetto), fatto salvo l'idoneo trattamento anzidetto, ed esclusivamente per i forni ad alimentazione elettrica è possibile evacuare le emissioni anche con sistemi alternativi, purché tecnologicamente testati ed omologati.

4. *Nulla Osta dei Vigili del Fuoco per il rilascio dell'agibilità*

il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento e/o condizionamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

5. *Locali per le centrali termiche*

I locali per le centrali termiche a combustibile liquido o a gas di rete, devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia . Il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o in ogni modo locali destinati alla collettività.

6. Impianti di riscaldamento con potenza superiore a 35 KW

In particolare per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento aventi potenza termica superiore a 35 KW, si vedano la norma UNI 9317 - Impianti di riscaldamento, conduzione e controllo - e la norma UNI 8364 - Impianti di riscaldamento, controllo e manutenzione.

Art. 83 ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO-TELEVISIONE E TELEFONIA MOBILE

1. Nuovi impianti di telefonia mobile

L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione rientra nella fattispecie di nuova costruzione espressamente individuati dal T.U. Edilizia all'art. 3, comma 1, lettera e.4).

La materia è disciplinata dalla legge n° 36 del 22 febbraio 2001, dalla Legge regionale 14/2001 e dal D.M. 381/98.

L'installazione di impianti o di antenne per la telefonia mobile, e di impianti o antenne ricetrasmittenti che non siano ad uso domestico è sempre soggetta all'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 e 22 del Piano territoriale Paesistico dei comuni vesuviani.

2. Controllo dell'esposizione a Campi elettromagnetici

Va rispettata la condizione che negli spazi - aperti o chiusi - di fruizione, l'esposizione al campo elettrico ed al campo magnetico sia contenuta entro valori massimi stabiliti con riferimento alla tutela igienico-sanitaria degli utenti, nel rispetto della Normativa di cui al D.P.C.M. 23/4/1992, del Decreto Interministeriale 16/1/1991 per linee elettriche a tensione inferiore a 132 KV, del D.M. n. 381/1998 per la "Determinazione dei tetti di radiofrequenze compatibili con la salute umana", e relativi Allegati A, B e C, in attuazione dell'Articolo 1 della L n. 249/1997.

3. Installazione delle antenne per uso domestico

Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

4. Riduzione del numero delle antenne per uso domestico

Nel caso di lavori di nuova costruzione, di restauro, di ristrutturazione o di adeguamento degli Impianti bisogna prevedere un sistema di antenne centralizzato al fine di ottenere sulla copertura di ogni immobile una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

5. Collocazione delle antenne e dimensioni delle parabole

Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

6. Atti Abilitanti alla installazione

L'installazione di impianti o di antenne per la telefonia mobile, e di impianti o antenne ricetrasmittenti che non siano ad uso domestico è sempre soggetta al permesso di costruire ed all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 21 e 22 del Piano territoriale Paesistico dei comuni vesuviani.

Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione per uso domestico che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime non è richiesto l'autorizzazione paesaggistica.

La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di Impianti.

La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

In ogni caso le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile non potranno mai essere installate in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

7. Derghe alle prescrizioni

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

8. Antenne già esistenti

Per quanto attiene le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compresa la centralizzazione delle medesime, in occasione di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura, e in occasione di opere all'impianto elettrico.

Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione per uso domestico dei fabbricati che ricadono nel perimetro del Centro Storico dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente regolamento entro tre anni.

PARTE SESTA

CAPO I°

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 84 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Altezza utile dei vani interni (Hu)

Per Altezza utile dei vani interni si intende l'altezza misurata dal pavimento al soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze, oppure voltati, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

Nel caso di un edificio a copertura inclinata per altezza delle fronti si intende la differenza di quota fra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

Se l'edificio è coperto da terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e la linea superiore definita dall'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente necessari.

Distanze e indice di visuale libera

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato, comprensiva delle sporgenze a meno degli aggetti costituiti da balconi, pensiline.

Distanza di un fabbricato (D)

La distanza di un fabbricato corrisponde alla misura sul piano orizzontale intercorrente fra ciascun fronte dell'edificio ed il punto più vicino dei seguenti elementi:

- confine di proprietà o limite di zona urbanistica
- ciglio stradale
- fronte di un altro fabbricato o muri pieni di recinzione o di sostegno
- altro fronte dello stesso edificio (cortili interni, rientranze)

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata in ogni punto la distanza minima prescritta dalle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.

Indice di visuale libera (VL)

L'indice di visuale libera è determinato dal rapporto tra la Distanza del Fronte di un edificio e l'Altezza del Fronte medesimo. Corrisponde pertanto al rapporto $VL = D / HT$.

Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc /ha)

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IFF)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq)

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)

L'indice di Utilizzazione Territoriale esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/Ha)

Indice di Utilizzazione Fondiaria

L'indice di Utilizzazione Fondiaria esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq)

Indice di Piantumazione

È il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle essenze (alb /ha)

Lunghezza massima delle fronti (LMF in ml)

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea

Numero dei piani (NP)

È il numero dei piani abitabili.

Piano terra

Si definisce piano terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a m. 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilabili ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 0,90.

Rapporto di copertura (Q In mq/mq)

Per rapporto di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; mentre sono compresi gli spazi per armadi a muro

Superficie non residenziale (Snr)

Per superficie non residenziale si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), scale (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta), volumi tecnici, rimesse o posti macchina, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. (art 2 DM 10/5/1977)

Superficie complessiva (Sc)

Per superficie complessiva si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale della superficie non residenziale

Superficie abitabile minima (Sam)

E' la minima dimensione consentita per le superfici abitabili, definita in mq minimi per persona e relativa alle destinazioni funzionali degli spazi.

Superficie netta (Sn)

Per superficie netta si intende la superficie di pavimento di tutti i piani fuori e entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre e di eventuali scale interne.

Superficie accessoria (Sa)

Per superficie accessoria si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività, quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Superficie lorda (Sl)

Per superficie lorda si intende quella risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra, esclusi balconi e terrazze scoperte.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, in mq, si intende l'area edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Superficie coperta (Sq)

Per superficie coperta si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, qualora sporgenti meno di 1,50 m. (art 4 legge 10/1977)

Superficie territoriale (ST In Ha)

Per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e l'area edificabile (superficie fondiaria)

Superficie minima di intervento (Sm in mq)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per potere attuare un intervento edilizio

Spazi interni agli edifici

Sono spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, in particolare:

- a) ampio cortile è uno spazio interno di un edificio nel quale la normale libera di una facciata interna è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di 25 metri
- b) cortile è uno spazio interno di un edificio, nel quale la normale libera di una facciata interna è superiore a metri 8, e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano
- c) patio, è lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o dell'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime inferiori a metri 6 e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4

Art. 85 TOLLERANZE

1. Tolleranze consentite

Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni in sede di realizzazione eccedenti il 2% dei parametri prescritti, ad eccezione delle distanze tra le facciate.

2. Tolleranze non consentite

Non sono consentite tolleranze sugli edifici vincolati ai sensi della 1089/39, sostituita nel D. Lgs- 42/2004

CAPO II°

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 86 ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI

1. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione da parte della competente Autorità e dopo l'avvenuta pubblicazione, per quindici giorni consecutivi, all'Albo pretorio del Comune.

a) Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente Regolamento Edilizio.

La Giunta Comunale approva con Delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal Dirigente del settore urbanistica

b) Le integrazioni e le varianti al Regolamento Edilizio non determinate dall'applicazione di leggi o regolamenti sovraordinati sono approvate secondo la normativa vigente.

c) Le norme procedurali, l'applicazione di ordinamenti e regolamenti sovraordinati e le loro varianti o integrazioni sono recepite mediante atti comunali (delibere, determine, ordinanze) secondo la loro natura e valenza e non comportano riadozione e approvazione del Regolamento Edilizio.

2. Applicazione delle norme del presente regolamento

- le disposizioni del presente regolamento non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina vigente, purché l'iter procedurale di approvazione si concluda entro tre mesi dall'approvazione del Regolamento Edilizio.

- Non possono essere prorogati Permessi di costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore di questo regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità, a meno che detti Permessi non corrispondano alle norme del regolamento medesimo.

3. Contravvenzioni alle norme del presente regolamento

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate secondo i termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale n. 383 del 3 marzo 1934 e successive integrazioni e modificazioni.

a) le inosservanze alle norme Igienico-sanitarie sono punibili con le modalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie n. 265/1938 e successive modificazioni e Integrazioni.

b) le inosservanze di altre norme legislative e/o regolamenti attinenti la materia urbanistico edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e dai regolamenti medesimi.

1. Piano di dettaglio delle opere abusive

La formulazione del parere di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, con riferimento alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e della legge 23 dicembre 1994 n° 724, per la valutazione della compatibilità paesistico ambientale, sarà reso in base al Piano di dettaglio delle opere abusive redatto:

- ai sensi dell'art. 23 del P.T.P. dei Comuni Vesuviani.
- ai sensi dell' art. 1 punto 3 e dell'art. 6 del Protocollo d'intesa per il coordinamento delle funzioni in materia di sanatoria degli interventi edilizi abusivi realizzati in aree soggette a vincolo paesistico-ambientale nella Provincia di Napoli del 25.07.2001 tra la Regione Campania – Soprintendenza BAPPSAD di Napoli e Provincia.
- In aderenza Criteri generali per la valutazione della compatibilità paesistica delle opere abusive allegati al predetto protocollo d'intesa e alle modalità individuate nei Tavoli tecnico-amministrativi Regione - Soprintendenza – Provincia – Comune.

Il parere di cui all'art. 32, quando favorevolmente reso, potrà contenere, in base alle condizioni morfologiche del contesto e secondo la disciplina del piano di dettaglio, esplicita prescrizione degli interventi, anche di completamento, ritenuti necessari per il miglior inserimento delle opere abusive nel contesto ambientale, paesistico, naturale, al fine della riqualificazione architettonica dei manufatti abusivi.

Quando la Commissione per il Paesaggio ritenga necessario, ai fini della mitigazione o del miglior inserimento delle opere da sanare, l'elaborazione di un progetto di completamento o di riqualificazione, sarà formulato un parere preventivo contenente le linee guida per il progetto di riqualificazione. Sul progetto di riqualificazione o completamento presentato sarà espressa proposta di provvedimento entro i successivi quaranta giorni.

2. Deroga per modeste modifiche di sagoma

Nelle more della redazione del Piano di dettaglio, nel caso di istanza rivolta alla ristrutturazione globale relativa a fabbricati muniti di licenza edilizia, che ricadono nella zona Saturata Interna o **R.U.A.** del P.T.P. o nella zona B del P.R.G., che risultino realizzati in difformità dalla licenza edilizia e gravati di condono edilizio per modeste modifiche di sagoma, la commissione per il Paesaggio, potrà esaminare, anche contestualmente, la pratica di condono e la nuova richiesta, emettendo due distinti pareri.

3. Interventi sulle parti non oggetto di condono

Nelle more della redazione del piano di dettaglio, sugli immobili parzialmente abusivi sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria limitatamente alla parte dell'immobile non interessata alla domanda di sanatoria. Sulle restante parte, oggetto della richiesta di sanatoria edilizia, è consentita solo la manutenzione ordinaria.

INDICE

PARTE PRIMA

Capo I OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. Materie disciplinate dal Regolamento Edilizio
2. Elementi di tutela del paesaggio
3. Contenuto del Regolamento Edilizio
4. Oggetto del Regolamento Edilizio
5. Parametri Edilizi, Parametri Urbanistici e tipologie di Intervento
6. Leggi e Norme non esplicitamente richiamate

Capo II COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ART. 2 DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Definizione della Commissione per il Paesaggio
2. Parere della Commissione per il Paesaggio
3. Procedura per la Richiesta del parere della Commissione per il Paesaggio
4. Procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

ART. 3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO

1. Composizione della Commissione per il Paesaggio
2. Durata della carica di componente della Commissione per il Paesaggio
3. Qualità elettive dei componenti della Commissione per il Paesaggio
4. Decadenza della nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio
5. Sostituzione degli esperti della Commissione

ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Validità delle riunioni della Commissione per il Paesaggio
2. Periodicità delle riunioni
3. Maggioranza per le deliberazioni
4. Partecipazione dei componenti
5. Partecipazione del Responsabile del Procedimento
6. Sopralluoghi, richieste di chiarimenti e consultazione di esperti
7. Approvazione delle procedure
8. Pubblicità dei criteri e delle procedure
9. Compenso dei componenti della Commissione

ART 5 ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI

1. Ordine del giorno
2. Modifiche all'Ordine del giorno

ART. 6 PROGETTI DA SOTTOPORRE AL PARERE DELLA COMMISSIONE

1. Progetti da sottoporre al parere della Commissione
2. Materie in cui l'Amministrazione si riserva di richiedere il parere della Commissione
3. Richiesta del parere della Commissione per il Paesaggio da parte del Dirigente

Art 7 PROGETTI NON SOTTOPOSTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE

1. Progetti non sottoposti al parere della Commissione
2. Fori, bucatore, installazione impianti di modesto ingombro che non costituiscono modifica dell'aspetto esteriore

ART. 8 IL PARERE PREVENTIVO

1. Definizione del parere preventivo della Commissione
2. Richiesta del parere preventivo
3. Rilascio del parere preventivo

PARTE SECONDA

CAPO I° TIPOLOGIE DI INTERVENTO E OPERE EDILIZIE

Art. 9 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Distinzione degli interventi
2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
3. Interventi di nuova costruzione

ART 10 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Definizione dell'intervento di Manutenzione Ordinaria
2. Opere comprese nell'intervento di Manutenzione Ordinaria
3. Manutenzione Ordinaria in riferimento agli impianti industriali
4. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

CAPO II° INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ASSIMILATI

Art. 11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Definizione dell'intervento di Manutenzione Straordinaria
2. Opere comprese nell'intervento di Manutenzione Straordinaria
3. Manutenzione Straordinaria per gli edifici a destinazione produttiva
4. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

ART. 12. INTERVENTI ASSIMILATI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Interventi di adeguamento per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche
2. Interventi di adeguamento tecnologico
3. Interventi di sistemazione delle aree scoperte pertinenziali
4. Interventi di Arredo Urbano
5. Interventi per l'installazione di ascensori

ART. 13 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Definizione della tipologia di intervento
2. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

ART. 14 OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Definizione dei luoghi in cui è necessario l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche
2. Norme di riferimento e prescrizioni tecniche
3. Documentazione ed elaborati tecnici
4. Soluzioni tecniche alternative
5. Dichiarazione di conformità

ART. 15 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

1. Definizione dell'intervento di Sistemazione delle aree scoperte
2. Atti abilitanti all'esecuzione dell'intervento
3. Norme relative dell'intervento di Sistemazione delle aree scoperte pertinenziali

ART. 16 FRUIZIONE DEI LASTRICI SOLARI

1. Fruizione dei lastrici solari

ART. 17 INTERVENTI DI ARREDO URBANO

1. Definizione dell'intervento
2. Opere comprese nell'intervento di arredo urbano
3. Norme relative alla realizzazione degli Arredi Urbani

ART. 18 INTERVENTI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI ASCENSORI

1. Definizione dell'intervento

ART. 19 INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI PASSI CARRABILI

1. definizione dell'intervento per la realizzazione di passi carrabili
2. Atti abilitativi per la realizzazione dell'intervento

CAPO III° INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. 20 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. L'intervento di restauro e risanamento conservativo;
2. Definizione dell'intervento di Restauro
3. Definizione dell'intervento di Risanamento Conservativo
4. Atti Abilitanti agli Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo

ART. 21 RESTAURO DI GIARDINI E PARCHI

1. Definizione dell'intervento di Restauro di Giardini e Parchi
2. Norme per la protezione delle piantumazioni di pregio
3. Atti Abilitanti per l'intervento di Restauro dei Giardini e dei Parchi Storici

CAPO IV° INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E ASSIMILATI

Art. 22 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Definizione dell'intervento
2. Variazione delle Superfici Utili
3. Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno
4. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma
5. Sostituzione di manufatti di cui il P.R.G. prevede la demolizione
6. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma;
- 7 Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento di Ristrutturazione edilizia

ART. 23 INTERVENTI ASSIMILATI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Interventi assimilati alla ristrutturazione edilizia
2. Definizione degli Interventi di Riqualficazione Tipologica
3. Definizione degli Interventi di Ricostruzione e reintegrazione Tipologica

ART. 24 INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO

1. Definizione dell'intervento di Frazionamento
2. Atti Abilitanti all'esecuzione delle Opere di Frazionamento

ART. 25 INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI SOPPALCHI E PIANI AMMEZZATI

1. Definizione e ammissibilità dell'intervento

ART. 26 INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO

1. Definizione dell'intervento
2. Interventi di miglioramento antisismico
3. Gli interventi di adeguamento antisismico
4. interventi di miglioramento o adeguamento antisismico su beni tutelati
5. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento

ART. 27 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Definizione dell'intervento di Demolizione e recupero del sedime
2. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento di Demolizione e recupero del Sedime

CAPO V° MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

ART. 28 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Definizione di mutamento di destinazione d'uso
2. Ammissibilità dell'intervento
3. Procedimenti abilitativi

ART. 29 LE CATEGORIE D'USO OMOGENEE

ART. 30 DESTINAZIONE PRODUTTIVO, TURISTICO, COMMERCIALE DIREZIONALE

1. Riferimenti normativi
- 2 commercio al dettaglio, artigianato di servizio alla residenza
3. Variazione di destinazione nelle zone **A3** – zone di recupero del centro storico
4. Variazione di destinazione per immobili di superficie superiore a 100 mq
- 5 Variazione di destinazione d'uso temporanea
- 6 Variazione di destinazione per immobili di superficie inferiore a 100 mq
- 7 Variazione di destinazione con passaggio tra la terza e la quarta categoria
- 8 Variazione di destinazione con destinazione produttivo turistica

CAPO VI° INTERVENTI SUI SUOLI CON FINALITA' NON EDIFICATORIA

ART. 31 FRAZIONAMENTO DEI TERRENI

1. Frazionamento dei Terreni – divieto di parcellizzazione
2. Orti urbani

ART. 32 INTERVENTO DI MODIFICAZIONE DEL SUOLO

1. Definizione dell'intervento di modificazione del suolo
2. Provvedimenti autorizzativi per gli interventi di modificazione del suolo

ART. 33 INTERVENTO DI ALLESTIMENTO DEL VERDE

1. Definizione dell'intervento di Allestimento del Verde
2. Norme per la realizzazione di parchi e giardini di nuovo impianto
3. Atti Abilitanti all'esecuzione dell'intervento di Allestimento del Verde

ART. 34 INSTALLAZIONE DI MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI

1. Definizione di manufatti temporanei o stagionali generalità
2. Durata massima delle installazioni temporanee
3. Ripristino dell'area di sedime
4. Manufatti temporanei nel Centro Storico e nell'area del Granatello
5. Manufatti stagionali nelle zone H: aree di recupero a mare
4. Atti abilitanti agli interventi di installazione di manufatti temporanei

CAPO VII° INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. 35 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Definizione dell'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

CAPO VIII° INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 36 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Interventi di nuova costruzione
2. l'Intervento di nuova costruzione propriamente detto
3. Quote minime per i parcheggi pertinenziali
4. ammissibilità degli interventi di nuova costruzione
5. Atti abilitanti per gli interventi di nuova costruzione
6. Interventi pertinenziali

ART. 37 INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI

1. Riferimenti normativi
2. Criteri generali per la realizzazione di parcheggi interrati
3. Atti abilitativi per la realizzazione dei parcheggi
4. Parcheggi nelle zone F3
5. Parcheggi nelle zone F4

PARTE TERZA

CAPO I° PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

ART. 38 ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

1. Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie
2. Subordinazione degli Atti Abilitanti
3. Opere non soggette ad atti abilitanti

ART. 39 LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Condizioni nelle quali non è data la facoltà di Denuncia di Inizio Attività
2. Interventi ed opere per cui è data la facoltà di Denuncia di Inizio Attività
3. Procedura per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività
4. Esecuzione e conclusione dei lavori
5. Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività

ART. 40 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Opere soggette al rilascio del permesso di costruire

ART. 41 RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Richiesta del permesso di costruire
2. Allegati alla Richiesta di permesso di costruire

ART. 42 OPERE SOGGETTE ALLE PRESCRIZIONI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Definizione di luogo in cui è necessario l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche
2. Norme di riferimento e prescrizioni tecniche
3. Tipologie di intervento interessate dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche

ART. 43 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Istruttoria del responsabile del procedimento
2. Relazione tecnico.- giuridica del responsabile del procedimento
3. Proposta del responsabile del procedimento al dirigente
4. Interruzione del termine di sessanta giorni

ART. 44 CAUTELE ANTIMAFIA

1. Cautele antimafia

ART. 45 ATTI DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Contenuti degli atti di rilascio del Permesso di costruire
2. Obblighi per il titolare del Permesso di costruire

ART. 46 VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Diritti di terzi
2. Termine di Inizio e fine lavori

ART. 47 DECADENZA E ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI

1. Decadenza e Annullamento del Permesso di costruire

ART. 48 SOGGETTI AVENTI TITOLO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Soggetti Aveni Titolo
3. Documentazione attestante il titolo
4. Domanda di permesso di costruire per opere da eseguirsi su immobili di proprietà dello Stato
1. Trasferibilità dei Provvedimenti Abilitativi

ART. 49 PUBBLICITÀ E ACCESSO AGLI ATTI

1. Pubblicazione permessi di costruire
2. Accesso agli Atti Amministrativi

CAPO II° IL CENTRO STORICO - PIANI ATTUATIVI – DECORO DEI FABBRICATI

ART. 50 PIANI DI RECUPERO

ART. 51 PIANO DEL COLORE

ART. 52 PROGRAMMI DI VALORIZZAZIONE

ART. 53 FACCIATE ESTERNE

1. facoltà della commissione per il paesaggio
2. Decorazione architettonica delle costruzioni
3. Norme per gli interventi sulle facciate esterne

ART. 54 MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Obbligo di manutenzione

ART 55 ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Interventi sugli spazi pubblici
2. Costruzione e tutela delle strade e delle aree pubbliche
3. Tende Frangisole
4. Tabelle toponomastiche e numeri civici

CAPO III° PROCEDURA PER LAVORI PUBBLICI, O SU SUOLO PUBBLICO. LAVORI URGENTI

ART. 56 INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE PUBBLICHE COMUNALI

1. definizione e procedure per gli interventi relativi alle opere pubbliche comunali
2. Gli elaborati progettuali
2. Procedura

ART. 57 INTERVENTI SULLE AREE PORTUALI E SULLE AREE DEMANIALI MARITTIME

1. Le Aree Portuali
2. Le Aree Demaniali Marittime

ART. 58 NORME RIGUARDANTI L'OCCUPAZIONE AI SUOLO PUBBLICO

1. Norme riguardanti l'Occupazione ai suolo pubblico

ART. 59 INSTALLAZIONE, MODIFICA O RIPARAZIONE DELLE RETI DEI SOTTOSERVIZI

1. Norme riguardanti il servizio di fognatura
2. Reti sotterranee dei servizi di fornitura di energia e dell'acqua e di trasmissione fonica
3. Nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti
4. Protezione della rete di fornitura dell'acqua
5. Reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride
6. Reti di erogazione del gas e dell'energia elettrica

ART. 60 OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA

1. Obblighi e procedure per i lavori eseguibili con procedura d'urgenza
2. Opere eseguibili con procedura d'urgenza su beni tutelati
3. Eccezione agli obblighi
4. Definizione degli interventi eseguibili con procedura d'urgenza
5. Opere da eseguirsi su ordinanza del Dirigente per la tutela della pubblica incolumità
6. Domanda di permesso di costruire per opere da eseguirsi su immobili di proprietà dello Stato
7. Trasferibilità dei Provvedimenti Abilitativi

PARTE QUARTA

CAPO I° ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 61 INIZIO LAVORI

1. Comunicazione della data di inizio lavori
2. Allegati alla Comunicazione Inizio lavori
3. Punti fissi di linea e di livello
4. Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici e dei punti di collegamento con le reti dei sottoservizi

ART. 62 RECINZIONE E PONTEGGI; DEPOSITO E TRASPORTO RIFIUTO DEI MATERIALI

1. Recinzione dell'area di cantiere
2. Accorgimenti necessari anche in mancanza di recinzione
3. Occupazione di suolo pubblico
4. Requisiti necessari per la realizzazione dei ponti
5. Trasporto e deposito dei materiali utili o a rifiuto

ART. 63 ESECUZIONE LAVORI

1. Direzione dei lavori da parte di professionista abilitato
2. Affidamento dell'esecuzione dei lavori all'impresa
3. Sicurezza
4. Responsabilità del titolare del provvedimento autorizzativo, del costruttore e del direttore dei lavori
5. Affissione della tabella identificativa dei lavori, del progetto e dell'impresa
5. vigilanza e sicurezza durante l'esecuzione delle opere
7. Interruzione o ritardo dei lavori
8. Ritrovamenti di interesse archeologico, storico o artistico

ART. 64 VARIANTI AL PROGETTO

ART. 65 ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE STRUTTURE

- 1 Esecuzione e collaudo delle strutture
2. Cautele negli interventi di manutenzione o ristrutturazione

Art. 66 CONCLUSIONE DEI LAVORI

1. Comunicazione di fine lavori
2. Relazione tecnico-descrittiva del direttore dei lavori
3. Rimozione del cantiere

CAPO II° CERTIFICATI

ART. 67 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Certificato di agibilità
2. Certificato di agibilità non conseguente ad opere edili
3. Dichiarazione di inagibilità o inabitabilità

ART. 68 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Definizione del Certificato di Destinazione Urbanistica
2. Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica

PARTE QUINTA

Capo I° REQUISITI GENERALI

ART. 69 DISTACCHI DAI FABBRICATI VICINI E DAI CONFINI

1. Distacchi dai fabbricati vicini e dai confini

ART. 70 ALTEZZA DEI FABBRICATI

1. Altezza massima dei fabbricati

ART. 71 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

1. Ampio Cortile, Cortile, Patio
2. Chiostrine
3. Accessibilità e pavimentazione degli spazi interni agli edifici

ART. 72 SCALE

1. Dimensioni e andamento delle scale
2. Scale e gradinate pubbliche
3. Illuminazione e ventilazione delle scale
4. Norme antincendio per le scale

ART. 73 CARATTERISTICHE MINIME DI ABITABILITÀ

1. Requisiti minimi di abitabilità
2. Minimi funzionali per le residenze
3. Minimi funzionali per le attività diverse dalle residenze.
4. Isolamento dei piani terra
5. Piani seminterrati
6. Uso dei piani interrati
7. Unità immobiliari residenziali

Capo II° REQUISITI TECNICI

ART. 74 PROTEZIONE INTERCAPEDINI E CONDUTTURE

1. Protezione intercapedini e condutture

ART. 75 SALUBRITÀ DEL TERRENO E ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. salubrità del terreno e isolamento dall'umidità

ART. 76 ISOLAMENTO TERMICO

1. Isolamento termico nuove costruzioni
2. Isolamento termico nel caso di restauro e risanamento conservativo
3. Isolamento termico nel caso di interventi di manutenzione straordinaria

ART. 77 ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Isolamento acustico per gli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni

ART. 78 PREVENZIONE INCENDI

1. attività soggette al controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
2. Normative vigenti per l'esecuzione e il collaudo
3. Installazione e funzionalità degli impianti

CAPO III° REQUISITI SPECIFICI PER GLI IMPIANTI

ART. N. 79 GENERALITÀ

ART. N. 80 IMPIANTI ELETTRICI

ART. N. 81 IMPIANTI IDRICI

ART. N. 82 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

1. Impianti di riscaldamento o condizionamento
2. Canne fumarie
3. Impianti termici delle attività artigianali
4. Nulla Osta dei vigili del Fuoco per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità
5. Locali per le centrali termiche
6. Impianti di riscaldamento con potenza superiore a 35 KW

Art. 83 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio-televisione e telefonia mobile

1. Nuovi impianti di telefonia mobile
2. Controllo dell'esposizione a Campi elettromagnetici
3. installazione delle antenne per uso domestico
4. Riduzione del numero delle antenne
5. Collocazione delle antenne e dimensioni delle parabole
6. Atti Abilitanti alla installazione
7. Deroghe alle prescrizioni
8. Antenne già esistenti

PARTE SESTA

Capo I° DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART. 84 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART 85 TOLLERANZE

1. Tolleranze consentite
2. Tolleranze non consentite

Capo II° NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 86 ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI

1. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
2. Applicazione delle norme del presente regolamento
6. Contravvenzioni alle norme del presente regolamento

ART. 87 DISPOSIZIONI RELATIVE AL CONDONO EDILIZIO

1. Piano di dettaglio delle opere abusive
2. Deroga per modeste modifiche di sagoma
3. Interventi sulle parti non oggetto di condono