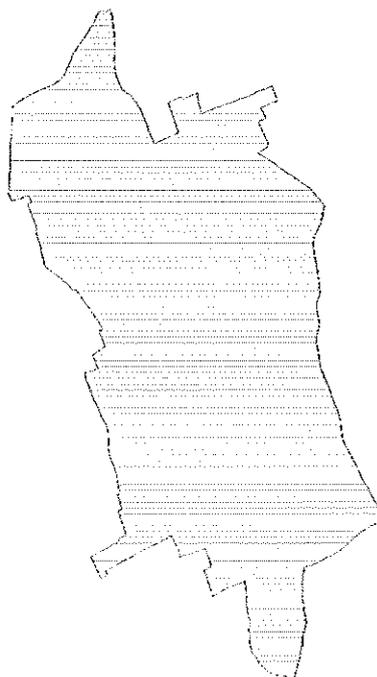


NUOVO TESTO COORDINATO CON  
LE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI  
APPORTATE IN ESITO  
ALL'APPROVAZIONE DELLE  
CONTRODEDUZIONI COMPENDIATE  
NEL VERBALE 06/05/2020 E DEGLI  
EMENDAMENTI NN. 25080, 25081 E  
25082 : TUTTI DEL 26/11/2021  
DEBITAMENTE APPROVATI.



## Città di Frattamaggiore

(Provincia di Napoli)



# RUEC

## Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

(Art. 28 della L.R.C. n. 16/2004 e Art. 11 del Regolamento n. 5/2011)

In recepimento dello schema di "Regolamento Edilizio Tipo" approvato in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016, recepito dalla Regione Campania con Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23 maggio 2017.

**TESTO DEFINITIVO AGGIORNATO CON LE MODIFICHE, INTEGRAZIONI ED EMENDAMENTI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 30/11/2021**

IL REDATTORE	Ing. Sossio Del Prete	
IL RESPONSABILE PROCEDIMENTO	Arch. Gennaro Pellino	
IL DIRIGENTE DEL III SETTORE	Ing. Domenico Raimo	
IL SINDACO	Dott. Marco Antonio Del Prete	
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	Sig. Tommaso Capasso	
Estremi di approvazione	Delibera di Consiglio Comunale n. <u>36</u> del <u>30</u> Novembre 2021	
Entrata in vigore	22 Febbraio 2022	



## INDICE

### PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo	1	Oggetto del Regolamento.
Articolo	2	Interventi e obblighi connessi.
Articolo	3	Definizione e attuazione degli interventi
Articolo	4	Interventi soggetti a Permesso di costruire.
Articolo	5	Atti equiparati a Permesso di costruire.
Articolo	6	Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA).
Articolo	7	Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA/at) alternativa al P.d.C.
Articolo	8	Interventi soggetti a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
Articolo	9	Interventi soggetti ad Attività Edilizia Libera.
Articolo	10	Titolo abilitativo in deroga.
Articolo	11	Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni.
Articolo	12	Caratteristiche del Permesso di costruire.
Articolo	13	Documentazione richiesta per gli interventi edilizi.
Articolo	14	Soggetti legittimati.
Articolo	15	Presentazione delle pratiche edilizie.
Articolo	16	Procedure per il rilascio del Permesso di costruire.
Articolo	17	Procedimento per la presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA).
Articolo	18	Procedimento per la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
Articolo	19	Particolare regime degli immobili realizzati prima della Legge Urbanistica e della Legge Ponte.
Articolo	20	Variazioni essenziali.
Articolo	21	Varianti minori.

### PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE PROCEDURALI.

<b>Capo</b>	<b>I</b>	<b>SUE, SUAP e Organismi consultivi.</b>
Articolo	22	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), gestione telematica delle pratiche edilizie e modalità di coordinamento con il SUAP.
Articolo	23	Modalità operative per il controllo a campione delle istanze in materia di edilizia.
Articolo	24	Esame congiunto dei servizi comunali.
Articolo	24 bis	Commissione Edilizia. (Emendamento prot. 25082/21)
<b>Capo</b>	<b>II</b>	<b>Altre procedure e adempimenti edilizi.</b>
Articolo	25	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli edilizi
Articolo	26	Certificato di destinazione urbanistica.

Articolo	27	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.
Articolo	28	Agibilità.
Articolo	29	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.
Articolo	30	Contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e riduzioni.
Articolo	31	Pareri preventivi preliminari e indicazioni interpretative.
Articolo	32	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.
Articolo	33	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.
Articolo	34	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti ai processi di trasformazione urbana.
Articolo	35	Concorsi di progettazione.
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.</b>		
<b>Capo</b>	<b>I</b>	<b>Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.</b>
Articolo	36	Comunicazione inizio lavori e di differimento lavori, sostituzione e variazioni dei soggetti interessati ai lavori.
Articolo	37	Comunicazione di fine lavori.
Articolo	38	Occupazione temporanea di suolo pubblico.
Articolo	39	Comunicazione delle opere di avvio relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.
<b>Capo</b>	<b>II</b>	<b>Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.</b>
Articolo	40	Principi generali sulla conduzione dei lavori.
Articolo	41	Richiesta di punti fissi di allineamento e di quota.
Articolo	42	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.
Articolo	43	Cartellonistica di cantiere.
Articolo	44	Criteri da osservare per scavi e demolizioni.
Articolo	45	Misure di cantiere e eventuali tolleranze.
Articolo	46	Sicurezza e controllo nei cantieri.
Articolo	47	Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e ordigni bellici.
Articolo	48	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.</b>		
<b>Capo</b>	<b>I</b>	<b>Disciplina dell'oggetto edilizio.</b>
Articolo	49	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.
Articolo	50	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzato al contenimento dei consumi energetici etc.
Articolo	51	Requisiti e parametri integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.
Articolo	52	Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.
Articolo	53	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas Radon.

Articolo	54	Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.
Articolo	55	Disposizioni di ancoraggio sui tetti (c.d. "linee vita").
Articolo	56	Prescrizioni per le sale da gioco e l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito - sale scommesse.
<b>Capo</b>	<b>II</b>	<b>Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico.</b>
Articolo	57	Strade.
Articolo	58	Portici.
Articolo	59	Piste ciclabili.
Articolo	60	Aree per parcheggio.
Articolo	61	Piazze e aree pedonalizzate.
Articolo	62	Passaggi pedonali e marciapiedi.
Articolo	63	Accesso dei veicoli e passi carrabili.
Articolo	64	Chioschi / Dehors su suolo pubblico.
Articolo	65	Servitù pubbliche.
Articolo	66	Recinzioni e muri di cinta.
Articolo	67	Numeri civici.
<b>Capo</b>	<b>III</b>	<b>Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.</b>
Articolo	68	Aree verdi.
Articolo	69	Parchi urbani e giardini storici.
Articolo	70	Orti urbani.
Articolo	71	Percorsi e sentieri nel verde.
Articolo	72	Tutela del suolo e del sottosuolo.
<b>Capo</b>	<b>IV</b>	<b>Infrastrutture e reti tecnologiche.</b>
Articolo	73	Approvvigionamento idrico.
Articolo	74	Depurazione e smaltimento delle acque.
Articolo	75	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.
Articolo	76	Reti di servizi pubblici.
Articolo	77	Ricarica di veicoli elettrici.
Articolo	78	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.
Articolo	79	Impianti per la ricezione di telecomunicazioni.
<b>Capo</b>	<b>V</b>	<b>Recupero urbano.</b>
Articolo	80	Pubblico decoro.
Articolo	81	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.
Articolo	82	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.
Articolo	83	Elementi aggettanti dalle facciate, parapetti e davanzali.
Articolo	84	Allineamenti.
Articolo	84 bis	Costruzioni in arretramento dal filo stradale ( <i>Emendamento prot.25081/21</i> )
Articolo	85	Piano del colore.
Articolo	86	Coperture degli edifici.
Articolo	87	Illuminazione pubblica.
Articolo	88	Antenne e impianti di condizionamento a servizio di edifici e altri impianti tecnici.
Articolo	89	Serramenti esterni degli edifici.
Articolo	90	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe.

Articolo	91	Cartelloni pubblicitari.
Articolo	92	Beni culturali ed edifici storici.
Articolo	93	Cimiteri monumentali e storici.
Articolo	94	Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici.
<b>Capo VI Elementi costruttivi.</b>		
Articolo	95	Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
Articolo	96	Serre bioclimatiche.
Articolo	97	Canali di gronda, pluviali e camini.
Articolo	98	Strade, passaggi privati e cortili.
Articolo	99	Cavedi, cortili, pozzi di luce e chiostrine.
Articolo	100	Intercapedini e griglie di aerazione.
Articolo	101	Materiali e tecniche costruttive degli edifici.
Articolo	102	Diposizioni relative alle aree di pertinenza degli edifici.
Articolo	103	Piscine e altre opere di corredo degli edifici.
<b>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.</b>		
Articolo	104	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.
Articolo	105	Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari.
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE E AGGIUNTIVE.</b>		
Articolo	106	Collaudo di Edifici - Casi "giustificativi" dell'assenza di certificazione
Articolo	107	Aggiornamento del Regolamento.
Articolo	108	Disposizioni transitorie e finali.
<b>ALLEGATI:</b>		
"A"	Definizione generali, definizione dei parametri urbanistici e dei parametri edilizi;	
"B"	Definizioni delle destinazioni d'uso.	
"C"	Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (Conforme all' ALL."C" al RET nazionale)	
"D"	Definizioni degli interventi edilizi.	
"E"	Criteri di verifica del rispetto delle distanze.	
"F"	Requisiti prestazionali degli edifici.	

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### **Art. 1: Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è redatto ai sensi e nel rispetto dell'art. 28 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, nonché dell'art. 4 del DPR 380/2001, secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), approvato in Conferenza Unificata il 20/10/2016 e recepito dalla Regione Campania con DGR n. 287/2017;
2. Il RUEC si articola in tre Parti:
  - a) Nella **Prima Parte**, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia secondo le disposizioni uniformi, valide su tutto il territorio nazionale e regionale;
  - b) Nella **Seconda Parte**, denominata "**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**" sono raccolte le norme regolamentari in materia edilizia di competenza comunale, le quali, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, sono ordinate nel rispetto di una struttura generale uniforme e valida sull'intero territorio nazionale;
  - c) La **Terza Parte** contiene gli **Allegati** concernenti specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono contraddistinti con le seguenti lettere:
    - "A"- Definizioni generali, definizioni dei parametri urbanistici e dei parametri edilizi;
    - "B"- Definizione delle destinazioni d'uso;
    - "C"- Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (conforme all' ALL. "C" al RET nazionale);
    - "D"- Definizioni degli interventi edilizi;
    - "E"- Criteri di verifica del rispetto delle distanze;
    - "F"- Requisiti prestazionali degli edifici.
3. Il Regolamento è aggiornato secondo i contenuti della normativa nazionale, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., e di quella regionale L.R. n. 19 del 28/11/2001 e s.m.i..
4. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo regionale e di quella eventualmente predisposta dagli Uffici del Comune.

#### **Art. 2: Interventi ed obblighi connessi.**

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono "interventi":
  - le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
  - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
  - le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare o alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
  - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
  - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiale, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché depositi e aree di parcheggio di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;
  - le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T. U. n.° 1755/1933;
  - le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.
2. Chiunque intenda attuare un "intervento", ha l'obbligo, a seconda dei casi, di darne

avviso con Segnalazione certificata inizio attività edilizia (SCIA) e/o Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) all'Autorità Comunale oppure di richiedere ad Essa il preventivo rilascio del Permesso di Costruire o di altro titolo equipollente a norma e per gli effetti della legislazione vigente e dell'articolato del presente R.E..

3. Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia e urbanistica, nonché per i privati che, essendone debitamente autorizzati, intendano eseguire opere sulle aree demaniali. L'obbligo viene posto anche a carico dei destinatari di ordinanze sindacali, per tutti i lavori non espressamente disposti con l'ordinanza medesima.

4. Tutte le opere edilizie per le quali sia stata rilasciata Concessione in sanatoria ex L. 47/85, L. 724/94 e/o L. 326/03, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Per tali opere edilizie il provvedimento sanante non rappresenta modifica della destinazione urbanistica della parte di lotto residua rispetto all'area di sedime dell'edificio, relativamente a quelle ricadenti nelle zone territoriali omogenee del tipo "D", "E", "F" e "H" del P.R.G.. Pertanto, tutti gli interventi di cui al presente Regolamento, per essere attuabili, dovranno essere fisicamente contenuti all'interno dell'area di sedime di detti immobili sanati.

Tutti gli immobili, o porzione di essi, oggetto di condono edilizio non possono essere interessati dall'esecuzione di interventi edilizi prima della definizione della pratica di condono ad eccezione dei lavori di manutenzione ordinaria.

### **Art. 3: Definizione ed attuazione degli interventi.**

1. Le tipologie di interventi edilizi sono definite dalla legislazione regionale o nazionale.
2. Ai soli fini dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano:
  - A) Interventi edilizi minori:
    - Manutenzione ordinaria;
    - Manutenzione straordinaria;
    - Restauro e risanamento conservativo;
    - Demolizione, ove richiesta come intervento autonomo;
    - Realizzazione di parcheggi pertinenziali;
    - Costruzione di manufatti provvisori;
    - Interventi di rimozione dell'amianto;
    - Interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione di impianto fotovoltaico o solare termico non connessi con altre opere);
  - B) Interventi edilizi maggiori:
    - Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione;
    - Sostituzione edilizia;
    - Nuova costruzione;
    - Ristrutturazione urbanistica;
3. In conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:
  - Modalità diretta, mediante l'esercizio dell'attività libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
  - Modalità diretta convenzionale, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;

- Modalità subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
4. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento eseguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
  5. E' consentito realizzare su un edificio, o su di un complesso immobiliare, interventi edilizi di diversa tipologia d'intervento all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie d'intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
  6. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio.
  7. Al procedimento abilitativo non sarà dato corso e la pratica sarà archiviata nel caso di riscontrata abusività pregressa dell'immobile oggetto d'intervento, qualora essa non sia stata già regolarmente sanata prima della presentazione della richiesta.
  8. Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e s.m.i., l'Amministrazione comunale, ai fini della presentazione, del rilascio della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento, è tenuta ad acquisire d'ufficio i documenti e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non può richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

#### **Art. 4: Interventi soggetti a Permesso di costruire.**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i., si rinvia a quanto stabilito in materia dall'articolo 10 del DPR 380/01 e s.m.i..

#### **Art. 5: Atti equiparati al Permesso di costruire.**

1. Sono equiparati a tutti gli effetti di legge, al P.d.C, con salvezza della norma regionale disciplinante la materia, i seguenti atti:
  - la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione della legge 142/90, ove i progetti acclusi all'accordo abbiano livello di definizione tecnica prevista dal R.E. e per il rilascio del P.d.C. e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali;
  - la pubblicazione degli accordi di programma, sopra richiamati, riguardanti interventi, parzialmente o totalmente non conformi agli strumenti urbanistici, per i quali sia intervenuta una determinazione favorevole in sede di conferenza dei servizi con la presenza dell'Ente provinciale e/o regionali, preordinato all'approvazione di tali strumenti, in quanto legittimante la conseguente variante urbanistica;
  - l'approvazione di progetti di opere pubbliche comunali;
  - l'approvazione di opere pubbliche d'interesse statale, per le quali sia intervenuta l'intesa Stato-Regione.

#### **Art.6: Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA)**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241, si rinvia a quanto stabilito in

materia dall'articolo 22 del DPR 380/01 e s.m.i..

**Art.7: Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA/at) alternativa al P.d.C.**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241, si rinvia a quanto stabilito in materia dall'articolo 23 del DPR 380/01 e s.m.i..

**Art.8: Interventi soggetti a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241, si rinvia a quanto stabilito in materia dall'articolo 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i..

**Art. 9: Interventi soggetti ad Attività Edilizia Libera**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241, si rinvia a quanto stabilito in materia dall'articolo 6 del DPR 380/01 e s.m.i..

**Art. 10: Titolo abilitativo in deroga e casi di esclusione.**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per gli edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque del D.Lgs. 42/2004 e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. L'istituzione del permesso di costruire in deroga non è applicabile alla modifica della destinazione di zona impressa dello strumento urbanistico generale, per la quale è necessaria l'adozione di apposita variante urbanistica.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati in aree industriali dismesse, è consentita la richiesta di permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 214/2011 e s.m.i..
4. Dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/2000 e s.m.i..
5. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi nonché, nei casi di cui al comma 3), le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del D.M. 1444/1968.

**Art.11: Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni.**

1. Per l'esecuzione dei seguenti interventi, non si applicano le disposizioni che comportano la necessità di un titolo abilitativo edilizio:
  - a) opere e interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione un'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni Pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto l'assenso del Comune, sia definito con apposito Accordo di programma e sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
  - b) opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio o patrimonio statale e opere pubbliche di interesse statale,

da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 383/1994 e s.m.i. e delle corrispondenti disposizioni regionali;

- c) opere pubbliche del Comune deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi di legge.

#### **Art. 12: Caratteristiche del permesso di costruire,**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente del Settore tecnico o Responsabile del settore competente per le attività e procedure previste per legge al proprietario dell'immobile o ai soggetti legittimati di cui all'art.14 del presente regolamento.
2. La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21, comma 2, del DPR 380/01, in caso di mancato rilascio del permesso di costruire nei termini stabiliti.
3. Il permesso di costruire è rilasciato con allegata copia degli elaborati del progetto approvato, debitamente vistati dal competente Ufficio.
4. Il permesso di costruire può contenere prescrizioni volte ad assicurare il rispetto delle disposizioni vigenti nonché relative alla conduzione dei lavori inoltre può contenere esplicita prescrizione che impegni il titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, alla richiesta di una visita di controllo per la verifica dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche. A tale scopo, ove richiesto, il titolare è tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari.
5. Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o di altro atto abilitativo non intenda procedere con l'intervento, dovrà dare apposita comunicazione scritta all'Amministrazione comunale, dichiarando di non avere dato inizio all'attività stessa e riconsegnando il permesso di costruire rilasciato, completo degli elaborati grafici. In tale comunicazione si potrà contestualmente provvedere alla richiesta di restituzione dell'eventuale contributo di costruzione versato, salvo eventuale prescrizione di legge e sempre che lo stesso titolare non intenda presentare nuovo e diverso titolo abilitativo.
6. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa del titolare purché ne abbiano i requisiti previsti dal presente Regolamento. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio d'intestazione allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il trasferimento si configura come semplice volturazione e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio.
7. Il permesso di costruire è irrevocabile, oneroso e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
8. Dalla data di avvenuta notifica del permesso di costruire decorrono i termini di legge per l'inizio e la fine dei lavori, salvo proroga prevista dalla normativa di settore.

#### **Art. 13: Documentazione richiesta per gli interventi edilizi.**

Si rinvia agli elenchi della documentazione a corredo di istanze, pratiche, comunicazioni e segnalazioni relative allo specifico intervento edilizio, pubblicati in proposito sul sito web istituzionale dell'Ente.

#### **Art. 14: Soggetti legittimati**

1. Il proprietario, o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere e ottenere i titoli abilitativi all'esecuzione di opere consistenti in Permesso di Costruire, Comunicazione inizio lavori asseverata o Segnalazione certificata di inizio attività edilizia, fatti salvi i diritti dei terzi.  
Tale titolarità deve essere comprovata dal soggetto richiedente/interessato mediante la

riproduzione della copia del relativo titolo.

In ogni caso, a solo titolo esemplificativo, devono ritenersi legittimati:

- a) il proprietario;
- b) l'imprenditore agricolo quale titolare del diritto di superficie;
- c) l'usufruttuario (per interventi di manutenzione);
- d) l'enfiteuta (nei limiti del contratto di enfiteusi);
- e) il concessionario di beni demaniali;
- f) l'amministratore di condominio (munito di verbale di assemblea, per gli interventi sulle parti comuni);
- g) l'affittuario, con contratto di affitto registrato che preveda espressa delega da parte del proprietario a eseguire gli interventi;
- h) il titolare di diritti derivanti da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o Amministrativa;
- i) il titolare di un diritto derivante da speciale situazione prevista per legge (tutore, curatore etc.);
- j) il promittente acquirente, con contratto preliminare di vendita registrato che preveda espressa delega da parte del proprietario a effettuare gli interventi.

In caso di comunione di proprietà, divisa o indivisa, la richiesta di permesso di costruire, o la CILA o la SCIA, deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo o da uno tra essi espressamente delegato.

Nel caso di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo alla richiesta il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

Per i soli interventi di edilizia libera, come definita dalla normativa statale e regionale, sono inoltre inclusi tra i soggetti legittimati, purché muniti di esplicito assenso del proprietario: il promissario acquirente anche senza possesso, il conduttore e il comodatario.

2. Per le opere pubbliche da eseguirsi dalle Amministrazioni dello Stato o comunque insistenti su aree del demanio statale, e per quelle d'interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e ai piani urbanistici e edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione interessata, ai sensi del DPR 18 aprile 1994 n. 383 e s.m.i.

3. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire, purché i progetti siano corredati da una relazione, a firma del progettista incaricato, che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, e l'esistenza dei "nulla osta" di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche. Per le opere pubbliche non statali o comunali, il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale nei tempi e con le modalità previste dal presente Regolamento.

#### **Art. 15: Presentazione delle pratiche edilizie.**

1. Le richieste, gli atti abilitativi (comunque denominati), devono essere redatti secondo i moduli informatici, pubblicati dall'Amministrazione comunale sul proprio sito internet istituzionale ovvero, in mancanza, secondo i moduli unificati regionali, approvati col D.D.R.C. n. 17 del 02/04/2015 e successivo D.D.R.C. n. 19 del 22/06/2017, pubblicati sul portale istituzionale della Regione Campania, e devono essere completi in ogni loro parte.

2. Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedono l'obbligatorietà della gestione digitale dei procedimenti, altri casi nei quali è obbligatoria la presentazione della domanda con modalità digitale, verranno stabiliti con apposita Determinazione dirigenziale, che fisserà altresì gli standard tecnici e le relative modalità di presentazione

anche ai fini della ricevibilità della stessa.

3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale presentato in formato digitale.

4. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettisti, abilitati e iscritti all'Ordine/Albo o Collegio professionale di appartenenza, nell'ambito delle proprie competenze.

5. Nel caso di procedimento di Permesso di costruire e nel caso di presentazione della CILA o SCIA, l'indicazione del Direttore dei Lavori e di altri Tecnici incaricati e dell'Impresa costruttrice può essere comunicata prima e/o contestualmente all'inizio dei lavori.

6. Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza, i loro recapiti, i propri dati fiscali, eventuale indirizzo di posta elettronica certificata. Essi possono eleggere domicilio presso altro tecnico da loro designato o altro soggetto, a sensi e con gli effetti dell'art. 47 del Codice Civile.

7. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni previste.

8. La sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa esecutrice delle opere non è subordinata all'assenso del precedente incaricato.

9. Con l'atto delle suddette sostituzioni, il Committente e il nuovo Direttore dei Lavori o l'Impresa esecutrice delle opere dovranno trasmettere all'Amministrazione uno stato di consistenza contenente un rapporto dettagliato relativo allo stato dell'immobile sussistente alla data della sostituzione.

#### **Art. 16: Procedure per il rilascio del Permesso di costruire.**

In conformità ai principi di semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n.241, si rinvia a quanto stabilito in materia dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

#### **Art. 17: Procedimento per la presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia (SCIA)**

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, accompagnata dalla documentazione prescritta, deve essere inoltrata secondo il modulo informatico, pubblicato dall'Amministrazione comunale sul proprio sito internet istituzionale ovvero, in mancanza, secondo il modulo unificato regionale pubblicato sul portale istituzionale della Regione Campania, e deve essere completo in ogni sua parte.

2. La disciplina generale della SCIA e le relative condizioni di validità ed efficacia, sono definite dalla vigente normativa in materia di procedimento amministrativo e di procedimento edilizio.

3. E' facoltà del Comune di procedere a controlli a campione sulle pratiche pervenute, secondo le modalità previste dal presente regolamento.

#### **Art. 18: Procedimento per la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**

1. La Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, accompagnata dalla documentazione prescritta, deve essere inoltrata secondo il modulo informatico, pubblicato dall'Amministrazione comunale sul proprio sito internet istituzionale ovvero, in mancanza, secondo il modulo unificato regionale pubblicato sul portale istituzionale della

Regione Campania, e deve essere completo in ogni sua parte.

2. La disciplina generale della CILA e le relative condizioni di validità ed efficacia, sono definite dalla vigente normativa in materia di procedimento amministrativo e di procedimento edilizio.

3. E' facoltà del Comune di procedere a controlli a campione sulle pratiche presentate, secondi le modalità previste dal presente regolamento.

#### **Art. 19: Particolare regime degli immobili realizzati prima della Legge Urbanistica e della Legge Ponte.**

1. Sono adottati i seguenti criteri di valutazione sulla legittimità degli edifici esistenti soggetti a interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizie e/o altra modifica dello stato dei luoghi, alla luce della normativa urbanistica e edilizia succedutasi nel tempo:

A) **Per gli edifici realizzati prima del 17 ottobre 1942** (data di entrata in vigore della L.U. 1150/1942): non è necessario alcun titolo edilizio legittimante; in questo caso una relazione asseverata del tecnico professionista dovrà attestare e dimostrare la data di costruzione degli edifici sulla base di documentazione specifica (atti di proprietà, atti di successione, documentazione catastale, descrizioni contenute nelle dichiarazioni allegate alla documentazione catastale, rappresentazione contenuta nei titoli depositati agli atti, ecc.).

B) **Per gli edifici realizzati dopo il 17 ottobre 1942 e prima del 1° settembre 1967** (data di entrata in vigore della Legge 765/1967) è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dal regolamento del Comune vigente all'epoca della realizzazione.

C) **Per gli edifici realizzati dopo il 1° settembre 1967:** è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dall'art. 3 della L.U. 1942, come modificata dalla L. 765/1967 e dai vari strumenti urbanistici comunali subentrati nel tempo.

#### **Art. 20: Variazioni essenziali.**

1. Fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalla Regione Campania con propria legge, le modifiche ai titoli abilitativi, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di SCIA a/t o alla domanda di rilascio del PDC, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a),b),c),d),e) definite come variazioni essenziali dall'art. 32 del DPR 380/2001.

2. Fino all'emanazione della legge regionale, si assume che costituiscono variazioni essenziali gli scostamenti al progetto assentito, comunque ricompresi nei limiti dei parametri urbanistici e edilizi ammessi per la zona omogenea, di entità superiore al 10% rispetto anche a uno solo dei seguenti parametri: superficie coperta, rapporto di copertura, altezza dei fabbricati, sagoma, volumetria di progetto comunque fino ad un limite di 200 mc., localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza.

3. Nei casi di cui al comma 1), la SCIA a/t o P.d.C. costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

4. La realizzazione di varianti essenziali implica il rilascio di un altro titolo abilitativo, con nuovi termini d'inizio e di fine dei lavori.

5. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere presentato un progetto coordinato dell'intero intervento che mostri tutte le modifiche apportate al progetto assentito.

6. Nel caso di SCIA a/t in Variante essenziale, il termine d'inizio dei lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione dei lavori è di 3 anni dalla data di relativa efficacia.

7. Per il P.d.C in variante essenziale il termine di inizio dei lavori è la data di rilascio del

titolo, mentre il termine di ultimazione dei lavori è di 3 anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del titolo in Variante essenziale vale come data di fine lavori del PDC originario. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, sarà presentata solo la comunicazione di fini lavori concernenti l'intervento di Variante essenziale.

#### **Art. 21: Varianti minori.**

1. Le varianti in corso d'opera si intendono "minori" o "non essenziali" e quindi non incidenti su parametri urbanistici e edilizi quando siano verificate le seguenti circostanze e caratteristiche:

- siano conformi agli strumenti urbanistici, al Regolamento edilizio e a tutte le altre normative di settore interessate, e non in contrasto con le prescrizioni del titolo abilitativo originario;
- non comportino modifiche della sagoma planovolumetrica assentita;
- non comportino modifiche sostanziali della sistemazione esterna, con particolare riferimento alle quote altimetriche e ai profili assentiti;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari,
- non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- non riguardino la generale trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, la modifica dell'impianto strutturale e qualsiasi altro tipo di intervento comportante la trasformazione degli elementi costitutivi;
- non incidano su parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard.

Per gli effetti di quest'ultima caratteristica, non costituiscono modifica dei parametri urbanistici la variazione di superficie a parcheggio, la modifica della distribuzione degli ambienti interni e la diminuzione del numero delle unità immobiliari.

2. Nelle ipotesi di cui sopra, prima dell'ultimazione dei lavori, dovrà essere presentata la Variante in corso d'opera "non essenziale" con SCIA completa di tutti gli elaborati necessari all'esauriente descrizione delle modifiche rispetto a quanto assentito.

3. La SCIA in variante costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini; di conseguenza sarà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo originario, vale a dire entro tre anni dalla data di inizio lavori del PDC originario.

4. Qualora le modifiche da apportare in corso d'opera non rientrano tra quelle "non essenziali" cioè tali da configurare una Variante di tipo "sostanziale", è necessario presentare la richiesta di Permesso di costruire in variante (o SCIA alternativa) con la verifica di conformità urbanistico-edilizia e dell'onerosità degli interventi.

5. Con la nuova disposizione introdotta dall'art. 5, comma 5, della Legge 106/2011 (art. 34, comma 2-ter del DPR 380/01) non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo quando le variazioni apportate su altezze, distacchi, cubature e superficie coperta non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali assentite (tolleranza costruttiva): in tali casi, comunque, entro il termine di validità del titolo abilitativo iniziale e prima della fine dei lavori, dovrà essere presentata la Variante in corso d'opera di "rilievo", con SCIA, completa di tutti i grafici e gli elaborati di un normale progetto architettonico per la definizione oggettiva della costruzione e della sua piena legittimazione. Il mancato deposito della Variante di "rilievo", nell'ipotesi e nei termini di cui sopra, oltre a comportare l'applicazione della sanzione pecuniaria, preclude la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità.

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE PROCEDURALI

##### Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

###### **Art.22: Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), Gestione telematica delle pratiche edilizie e modalità di coordinamento con il SUAP.**

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa e nel rispetto dei poteri attribuiti ai singoli Enti, provvede ad istituire lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 5 del DPR 380/01 e s.m.i.;
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia persegue le finalità di:
  - a) migliorare le relazioni tra la Pubblica Amministrazione e i Cittadini;
  - b) ridurre i costi ed i tempi necessari allo svolgimento delle pratiche edilizie.
  - c) garantire la costante informazione dei cittadini e dei progettisti sulle determinazioni dell'Amministrazione in materia edilizia, anche attraverso la predisposizione di un archivio informatico accessibile agli utenti;
  - d) fornire agli interessati indicazioni di carattere generale relative alla corretta lettura e applicazione delle norme urbanistico edilizie che risultino particolarmente complesse o problematiche.
3. L'Ufficio SUE sarà istituito presso il Servizio Gestione del Territorio e formato da personale Tecnico e Amministrativo.
4. L'Ufficio SUE sarà dotato di archivio informatico al fine di garantire le informazioni relative alla pratica edilizia, disponibili solo ai soggetti coinvolti nei procedimenti nei limiti di quanto ammesso dalla Legge 241/1990 e s.m.i.
5. Al fine di avere un censimento completo delle attività edilizie sul territorio, della consistenza nonché dello stato manutentivo del patrimonio edilizio, tutti i dati tecnici relativi alle procedure autorizzate, espresse o tacite, dovranno essere registrati, riuniti per categoria, in apposito sistema informatizzato.
6. Al fine dell'integrazione e gestione del Sistema Informatico Territoriale (SIT) tutti i progetti, allegati alle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, devono indicare la localizzazione dell'intervento su planimetrie aerofotogrammetriche e catastali in scala 1:2000, su supporto grafico e informatico;
7. Per la presentazione di Segnalazioni, Comunicazioni o istanze per l'esecuzione di un intervento edilizio al SUE, il Comune istituisce un apposito portale raggiungibile da apposito link ospitato sul sito istituzionale dell'Ente comunale alla pagina seguente web: [www.comune.frattamaggiore.na.it](http://www.comune.frattamaggiore.na.it). Tale portale telematico costituirà unico ed esclusivo punto di accesso per la presentazione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni di intervento edilizio. Di conseguenza, le domande, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni presentate in modo difforme a quanto stabilito nel presente Regolamento saranno dichiarate irricevibili e prive di effetto.
8. Le pratiche edilizie che non coinvolgono il SUAP, in assenza di piattaforma telematica predisposta in proposito dal Comune, devono essere presentate al SUE in forma cartacea, tramite invio per posta ordinaria o consegna diretta presso il Protocollo Generale dell'Ente.
9. Per l'individuazione delle modalità operative semplificate di relazione e di coordinamento tra il SUE e il SUAP si rinvia ad apposito regolamento comunale in materia, fermo restando che nelle more la materia dell'edilizia produttiva viene attribuita al SUAP, che gestisce gli ordinari procedimenti tipici della materia dell'edilizia produttiva,

al SUE residua solo la competenza per la materia dell'edilizia residenziale.

**Art.23: Modalità operative per il controllo a campione delle istanze in materia di edilizia.**

1. In attuazione del DPR 445/2000, della Legge 241/90, della Legge 122/2010 e del DPR 380/01, nei rispettivi testi vigenti, sono disciplinati i controlli a campione sulle istanze in materia di edilizia appresso elencate:
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
  - Segnalazione Certificata di Agibilità.
2. Tutte le domande di cui sopra saranno oggetto di preventivo controllo formale di completezza della documentazione a pena d'irricevibilità. Nelle more dell'attivazione della piattaforma informatica che consentirà la compilazione *on-line* delle pratiche, il succitato controllo sarà compiuto dal SUE. La mancata completezza ne determinerà l'irricevibilità, che dovrà essere tempestivamente comunicata all'interessato.
3. Tutti gli endoprocedimenti allegati alle pratiche di competenza di altre Pubbliche Amministrazioni saranno inviati ai rispettivi destinatari dando avviso di aver verificato la completezza formale della pratica oggetto di controllo a campione.
4. L'elenco delle pratiche da sottoporre ai controlli a campione è costituito da quelle dichiarate ricevibili acquisite dal Comune nel corso di almeno il mese antecedente alla data del sorteggio, nella misura del 25% per ogni tipologia. Nel caso in cui il calcolo del 25% determini quote decimali queste saranno in ogni caso da arrotondare per eccesso all'unità superiore.
5. Per la determinazione delle pratiche soggette al controllo a campione si provvederà attraverso sorteggio condotto con procedure di evidenza pubblica e avviso sul sito web comunale 5 giorni prima dalla data del sorteggio. I risultati sono pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente entro i seguenti 5 giorni. Delle pratiche edilizie sorteggiate per il controllo è redatto un apposito elenco depositato agli atti dell'Ufficio SUE.
6. A seguito dell'avvenuta estrazione per il controllo, entro i successivi 5 giorni, si comunicherà agli interessati l'avvio del relativo procedimento da concludersi entro i termini di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 142/1990 e s.m.i.. Il controllo sarà da intendersi positivamente concluso decorso il termine di cui all'art. 19 della Legge 241/1990, senza che venga inviata altra comunicazione scritta. In caso di esito negativo del controllo si applicheranno i provvedimenti di cui alla Legge 241/1990 e DPR 380/2001 e delle leggi regionali vigenti.
7. Saranno oggetto di verifica l'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia per il tipo di pratica presentata, nonché della veridicità delle dichiarazioni sostitutive e dell'atto di notorietà, dichiarazioni e certificazioni di conformità, attestazioni ed asseverazioni ad esse collegate e/o altri elementi ritenuti necessari.
8. Eventuali richieste di copie e/o esemplari debitamente vistati dal SUE delle istanze pervenute nel mese interessato al sorteggio potranno essere evase solo dopo l'esito dello stesso. Su tali esemplari sarà apposta a cura del SUE l'informazione dell'esito dell'avvenuto sorteggio.

**Art. 24: Esame congiunto dei servizi comunali.**

1. Per l'esame delle domande relative alle materie disciplinate dal presente Regolamento, dalle previsioni dello Strumento Urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, il Dirigente del Settore tecnico può indire Conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i.

Allo stesso scopo può essere istituita, con provvedimento dirigenziale, una Commissione Tecnica Interna, formata:

- Dirigente del Settore tecnico;
- Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
- Responsabile dell'Ufficio LL.PP.;
- Istruttore/i tecnico/i Responsabile/i del procedimento edilizio;

Alla Commissione interna potrà essere richiesta la partecipazione anche del Responsabile della Polizia Municipale qualora necessiti parere di competenza su richieste di occupazioni di suolo pubblico, installazione di dehors e/o di mezzi pubblicitari.

2. La convocazione ai Responsabili dei Servizi/Uffici interessati deve essere inviata almeno dieci (10) giorni prima della data stabilita. Nella convocazione è indicato l'oggetto del procedimento e ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

3. Le determinazioni assunte dai Servizi/Uffici comunali sono verbalizzate a cura del Servizio Edilizia. Gli eventuali pareri scritti, resi in luogo della partecipazione diretta, saranno espressamente richiamati nel verbale e saranno allo stesso allegato.

#### **Art. 24 bis: Commissione Edilizia.**

E' fatta espressa riserva di emendare il presente Regolamento ai fini dell'eventuale istituzione della Commissione edilizia nei sensi di cui all'art. 96 del D.Lgs. 267/2000, rispettandone pedissequamente la prescrizione anche in relazione alle competenze degli organi collegiali ed alla tempistica procedimentale.

### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

#### **Art. 25: Autotutela e richiesta di riesame dei titoli edilizi.**

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. e delle altre norme in materia, può richiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al Permesso di costruire e alla CILA/SCIA edilizia, indirizzato al Dirigente del Settore Tecnico: la richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni;

2. In base alla normativa vigente, chiunque può prendere visione, nelle modalità e tempi stabiliti dalla normativa in materia di accesso agli atti, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, dei Permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Dirigente, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti urbanistici, ai fini dell'annullamento o della modifica del premesso stesso.

3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque, anche con riguardo alle CILA/SCIA edilizia presentate, allo scopo di richiedere al Dirigente la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale ed urbanistica.

#### **Art. 26: Certificato di destinazione urbanistica.**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale. La domanda deve riferirsi a un numero massimo di 5 particelle catastali comunque contigue anche se ricadenti in mappali diversi e, pertanto, in caso di un numero maggiore di particelle debbono richiedersi due o più certificati.

2. E' possibile che la certificazione sia riferita a previsioni urbanistiche relative a determinate date o periodi temporali del passato. In tale caso il CDU si definisce storico.

3. Il certificato è assoggettato all'imposta di bollo ed al versamento dei diritti di

istruttoria e di segreteria dovuti stabiliti dal Comune. Sono esenti da bollo i certificati di destinazione urbanistica da allegare alla denuncia di successione, ai sensi del DPR 642/172. In tal caso i documenti rilasciati in esenzione del pagamento del tributo riportano l'uso al quale gli stessi sono destinati.

4. Il CDU accerta esclusivamente la destinazione urbanistica dell'area interessata e riferirà dei parametri edilizi vigenti per l'edificazione, ma non l'esistenza di eventuali asservimenti o servitù pregresse che ne inibiscono l'edificabilità.

5. Per tutto quanto altro si rimanda alla normativa statale vigente in materia (art. 30 del DPR 380/2001 e s.m.i.).

#### **Art. 27: Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.  
2. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori devono ritenersi iniziati quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

4. Decorsi tali termini il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, prima alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

5. La domanda di proroga deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato sul sito comunale.

6. La proroga dei termini per l'inizio dei lavori e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi anche per i seguenti accadimenti:

a) Sequestro penale del cantiere;

b) Provvedimento amministrativo di sospensione dei lavori;

c) Attivazione del concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario titolare in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;

d) Ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;

e) Impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili.

7. Fatto salvi i tempi di sospensione dei lavori per i casi di cui al precedente comma, la proroga per l'inizio e la fine dei lavori non può essere superiore ad 1 (uno) anno dalla scadenza dei rispettivi termini e non può essere richiesta per più di una volta.

8. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante CILA/SCIA. Si procederà altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

9. Nel caso in cui sia impossibile, ai sensi delle disposizioni che precedono, richiedere la proroga, il titolare potrà procedere a presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo, in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.

10. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e siano terminati entro il termine di tre

anni dalla data d'inizio dei lavori.

#### **Art. 28: Agibilità.**

1. Si rimanda a quanto stabilito dalla normativa statale vigente in materia (art. 24 del DPR 380/01 come modificato con il D.Lgs. n. 222/2016).
2. Su richiesta di parte l'Ufficio competente rilascerà attestazione di avvenuto deposito della Segnalazione certificata di agibilità e di conformità della stessa alle norme vigenti in materia, non prima dell'esito del sorteggio di cui all'art. 23 del presente Regolamento.

#### **Art. 29: Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.**

1. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 e s.m.i., non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
2. Si definisce inagibile l'edificio o parte di esso per il quale vengono a mancare i requisiti di cui all'art.24 del DPR 380/01 e s.m.i. e L.R. n. 16/2014.
3. Alla presenza di condizioni d'inagibilità anche quando sia stato rilasciato in precedenza il certificato di agibilità o depositata la segnalazione certificata, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della sua parte per la quale siano venuti a mancare i menzionati requisiti.
4. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione d'inagibilità.

#### **Art. 30: Contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e riduzioni.**

##### **1- Contributo di costruzione**

1.1 Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per richiedere il permesso di costruire o per presentare la SCIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le vigenti tariffe comunali (Delibera di C.C. n. 28 del 30/06/2008 e successivi aggiornamenti) per ogni intervento di nuova costruzione e intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico.

1.2 Ai fini della corresponsione del contributo di costruzione si ha incremento urbanistico ogni qualvolta gli interventi edilizi, a prescindere dall'aumento di superficie utile, incidono in modo superiore, rispetto alla situazione precedente, sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: tutte le nuove costruzioni comportano un incremento del carico urbanistico.

Inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento del carico urbanistico sono:

- a) Intervento di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi previsti dalla normativa regionale;
- b) Intervento di ristrutturazione edilizia mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente;
- c) Varianti in corso d'opera.

Per le varianti in corso d'opera la verifica del contributo è diversificata in relazione al diverso contenuto delle varianti stesse. Di norma va eseguito un nuovo calcolo, riguardante la configurazione finale dell'intervento, rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio originario o lo stato attuale precedente; l'incremento (eventuale) del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede del progetto originario. Nel caso in cui sia intervenuta una variazione delle tariffe comunali, tra il rilascio originario e il rilascio della variante, agli aumenti vanno applicati solo agli

incrementi della superficie e del volume eventuali.

1.3 La determinazione delle superfici e volumi e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume ogni responsabilità relativa.

1.4 Qualora il titolare del permesso di costruire non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci all'effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico Edilizia, a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato, senza gli interessi legali, mediante determinazione dirigenziale.

1.5 Qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici e volumi o nell'applicazione delle tabelle comunali, si conguaglieranno, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche se già versati.

1.6 La quota di contributo concernente gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA onerosa; tale contributo, a richiesta dell'interessato, può essere rateizzato con le modalità e le garanzie stabilite nel presente Regolamento;

1.7 La quota di contributo concernente il costo di costruzione determinata all'atto del rilascio, è corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite nel presente Regolamento.

1.8 Per la realizzazione d'impianti sportivi ad uso privato, deposito di merci a cielo aperto, piscine, nonché impianti di distribuzione carburanti, in quanto trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, non comporta il pagamento degli oneri urbanizzazione: deve essere invece corrisposto solamente il contributo sul costo di costruzione, con l'incidenza sul costo di costruzione applicato dal Comune, dell'importo totale del costo delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, con applicazione dei prezzi di cui al vigente Prezzario LL.PP. della Regione Campania.

Le volumetrie a corredo degli impianti menzionati sono invece soggette sia al contributo concernente il costo di costruzione sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

1.9 Per il ritardo o mancato versamento del contributo di costruzione di applicano le sanzioni di cui all'articolo 42 del DPR 380/01 e s.m.i.

## **2- Oneri di urbanizzazione**

2.1 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di:

a) Un aumento delle superfici utili degli edifici;

b) Un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali.

2.2 Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sulle aree e alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni tecnologiche e ambientali.

2.3 Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione delle attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.

2.4 La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PRG e PUA) è dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione fatto salvo quanto previsto al comma

precedente;

2.5 Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

2.6 Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

2.7 Nella dizione "strutture sanitarie" sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.

### **3- Costo di costruzione**

3.1 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è dovuta per le nuove costruzioni e per gli altri interventi che comportano aumento del carico urbanistico, aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, artigianale e industriale.

3.2 Qualora l'intervento edilizio riguardi solo una parte dell'immobile, il contributo è dovuto solo sulla superficie complessiva e volumetria delle unità immobiliari oggetto di intervento.

3.3 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, non computabili in termini di superficie, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la SCIA onerosa dovrà produrre una perizia giurata di stima analitica del costo delle opere, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti dal vigente precario unitario LL.PP. Regione Campania. Su tale costo complessivo sarà applicata l'incidenza percentuale di costo di costruzione secondo le modalità di calcolo previste dalle tariffe comunali.

### **4- Riduzione, esoneri e rateizzazioni del contributo di costruzione**

4.1 Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) Per l'attività edilizia libera e gli interventi soggetti a CIL/CILA e/o SCIA non onerosa;
- b) Per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del D.Lgs. 99/2004 e art. 2135 del C.C.;
- c) Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) Per opere di edilizia funeraria;
- e) Per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze delle unità immobiliari nei casi di cui alla Legge 122/1989 e Legge 1150/1942, limitatamente alla misura minima stabilita;
- f) Per gli interventi di ristrutturazione di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) Per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di aumento di superficie utile e mutamento di destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali a standards;
- h) Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate da enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite dai privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- i) Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità;
- j) Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti

rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

4.2 Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa a edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati a mezzo di convenzione.

4.3 Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

4.4 Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, purché ne deriva un aumento delle superficie calpestabile.

4.5 Al fine di agevolare gli interventi di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione può essere ridotto in misura del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggiore valore rispetto alla destinazione originaria. Il Consiglio Comunale definirà i criteri e modalità applicative della relativa riduzione.

4.6 La quota relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune con le modalità, che l'utente può scegliere, e nei termini sotto indicati:

- a) in unica soluzione: pagamento dell'intera somma al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA onerosa;
- b) con rateizzazione, su espressa richiesta: sono previste 4 (quattro) rate semestrali (25% cadauna), la prima delle quali va corrisposta prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA onerosa. Per le tre rate successive, deve essere prestata idonea garanzia fidejussoria.

4.7 Per la quota di contributo relativa al costo di costruzione, le possibili modalità e i termini sono i seguenti:

- a) in unica soluzione: pagamento dell'intera somma al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA onerosa;
- b) con rateizzazione, su espressa richiesta:
  - a. per i Permessi di Costruire, sono previste 3 (tre) rate, delle quali la prima pari al 50% dell'importo dovuto va corrisposta prima del ritiro del titolo, la seconda rata pari al 25 % dell'importo dovuto va corrisposta entro la data dell'inizio dei lavori e la terza rata pari al restante 25%, va corrisposta entro la data di fine lavori;
  - b. per la SCIA onerosa, una prima rata pari al 25% va versata all'atto della presentazione dell'istanza, una seconda rata pari al 25% entro 360 giorni dalla data di presentazione e la terza rata, pari al restante 50%, entro la data di fine lavori.

In ogni caso, se l'utente sceglie di rateizzare il versamento, è tenuto alla presentazione di idonea garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, per gli importi dovuti e non ancora versati.

4.8 Tutte le rateizzazioni di cui sopra non sono soggette ad interessi e la ricevuta del pagamento di ogni rata dovrà essere consegnata, entro 5 giorni dalla scadenza della stessa, al SUE. In mancanza si valuterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/01 e s.m.i. per il ritardo nel pagamento dei ratei.

4.9 Le garanzie fidejussorie prestate saranno svincolate, con provvedimento del Dirigente del Servizio tecnico, ad avvenuto versamento del saldo delle quote di contributo di costruzione dovuto.

## 5- Monetizzazione degli standard.

5.1 In tutti gli interventi inerenti ambiti di trasformazione unitari, attuabili previa presentazione di Piani urbanistici attuativi estesi all'intero ambito, e per quelli soggetti al permesso di costruire convenzionato, è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di realizzare le opere di urbanizzazione;

5.2 Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, in luogo del conferimento, anche parziale delle aree, può essere corrisposta la somma per monetizzazione degli standards urbanistici di cui alla Delibera di G.C. n. 189/2013 e successiva Delibera di G.C. n.124 del 12/11/2015;

5.3 Non può comunque essere monetizzata la dotazione di parcheggio privato entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L.122/89 e s.m.i., salva specifica previsione del PUC o del PUA.

### Art. 31: Pareri preventivi preliminari e indicazioni interpretative.

1. Allo scopo di semplificare i procedimenti e garantire l'uniformità di applicazione delle norme del presente Regolamento, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della CILA/SCIA o alla richiesta di Permesso di costruire può richiedere pareri preventivi sull'ammissibilità dell'intervento edilizio.
2. Non potrà essere espresso parere preventivo-preliminare in merito a:
  - a) richiesta istruttoria di natura tecnica per verifiche indici planovolumetrici;
  - b) conformità dell'intervento a norme vigenti non riconducibili alla materia edilizia e urbanistica;
  - c) contenzioso tra terzi di natura civilistica e/o giuridica.
3. Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente del Servizio Tecnico e/o Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta per i procedimenti di minore complessità e comunque nel termine massimo di 45 giorni, fatta salva eventuale sospensione per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
4. Il parere preventivo-preliminare favorevole costituirà parte integrante dell'istruttoria concernente la successiva richiesta di PDC e/o presentazione di CILA/SCIA, purché essa venga presentata nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
5. Il parere preventivo-preliminare reso può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni / integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
6. La richiesta non potrà essere presentata ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche.
7. La richiesta deve essere accompagnata da una relazione, predisposta da un professionista abilitato, contenente una descrizione delle caratteristiche essenziali, i principali parametri progettuali e una rappresentazione grafica, in scala adeguata, dell'intervento da realizzare, secondo le indicazioni del regolamento edilizio e le norme vigenti in materia;
8. L'espressione di parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio e il suo rilascio è subordinato al pagamento delle spese di istruttoria dovute.
9. I soggetti legittimati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali, per

un'applicazione chiara ed univoca delle norme stesse;

**Art. 32: Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.**

1. Per prevenire ed eliminare situazioni di pericolo grave ed irreparabile per l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i., può emanare Ordinanze contingibili ed urgenti in materia edilizia, sanitaria e di polizia urbana.
2. Esiste pericolo per l'incolumità dei cittadini quando:
  - a) I problemi edilizi riguardano parti esterne dell'edificio prospettanti su aree pubbliche;
  - b) Negli edifici vi sia pericolo di crollo, incendio, o condizioni igienico-sanitarie precarie, in questo caso intervengono anche il Servizio Ambiente e la ASL competente per territorio;
3. Le Ordinanze di pericolo sono emanate:
  - a seguito di sopralluoghi effettuati dai Vigili del Fuoco;
  - a seguito di sopralluogo di un tecnico comunale o di segnalazione della Polizia Municipale;
  - a seguito di una perizia tecnica giurata che attesti le condizioni di pericolo;
4. Le misure adottate dal Comune e imposte al proprietario e/o al conduttore possono essere:
  - Inagibilità dei locali;
  - Chiusura degli ingressi e apposizione di segnalazione di pericolo;
  - Transennamento dell'area interessata;
  - Puntellamento delle parti pericolanti;
  - Consolidamento strutturale e/o rifacimento di parti crollate o compromesse;
  - Richiesta agli interessati di presentazione di perizia tecnica asseverata sull'eliminazione del pericolo;
5. Le Ordinanze devono essere eseguite nei termini fissati per i previsti lavori e/o indagini. La mancata osservanza dell'ordine fa attivare le procedure previste in materia penale (art. 650 C.P.).
6. Nel caso in cui i manufatti o parti di essi, minacciano pericolo per la pubblica e privata incolumità o danno alle cose, il proprietario, il conduttore o comunque gli occupanti sono obbligati a provvedere, senza necessità di domanda preventiva, alle opere provvisorie indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per l'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori ai Vigili del Fuoco ed al Sindaco e di presentare, entro e non oltre 15 giorni dal loro inizio, la richiesta del Permesso di costruire, ovvero presentazione della CILA e/o SCIA in relazione alla natura dell'intervento;
7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche per gli interventi urgenti di competenza delle aziende erogatrici di pubblici servizi.
8. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito di CILA o SCIA, le opere sono considerate eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

**Art. 33: Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.**

1. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso;
2. L'Amministrazione Comunale pubblica, provvede all'aggiornamento nel rispetto

delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet:

- la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e dei documenti da allegare;
- tutte le informazioni di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. relative ad ogni tipologia di procedimento;
- le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti, l'attività edilizia e la sua disciplina;

3. L'Amministrazione Comunale non può richiedere l'uso di moduli e formulari che non siano stati pubblicati; in caso di omessa pubblicazione, i relativi procedimenti possono essere avviati anche in assenza dei suddetti moduli o formulari.

L'Amministrazione non può respingere la domanda adducendo il mancato utilizzo dei moduli o formulari o la mancata produzione di atti o documenti, e deve invitare l'interessato a integrare la documentazione in un congruo termine;

4. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal D.P.R. 380/2001, l'Amministrazione è tenuta ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati;

5. Gli atti autorizzativi relativi a Permessi di costruire vanno resi pubblici attraverso l'affissione all'Albo pretorio comunale per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intellegibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento. L'affissione non fa decorrere il termine per eventuali impugnative del provvedimento da parte di terzi e deve avvenire entro tre giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto autorizzativo ad opera del Dirigente del Settore tecnico;

6. Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione della macchina comunale, le comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa, gli adempimenti di competenza del SUE, se costituito, in ordine a chiarimenti sulle istanze prodotte, ed a quant'altro necessario per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire anche attraverso fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico, ove l'istante richieda di usufruire di tale sistema di comunicazione, fornendo per il risposto il proprio codice personale o quello dei tecnici da lui incaricati;

### **Art. 34: Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti ai processi di trasformazione urbana.**

1. Principi generali:

Il Comune di Frattamaggiore definisce modalità degli strumenti volti a promuovere la partecipazione popolare nelle decisioni relative a strumenti di pianificazione, ai progetti di trasformazione ed attuazione del Piano Regolatore Generale;

Le presenti norme sono vincolanti per tutti gli Uffici, Dirigenti, Responsabili del procedimento dell'Amministrazione, che ne assicurano l'osservanza.

2. Atti sottoposti alla procedura partecipativa:

Sono sottoposti al processo di partecipazione, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme, gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, i piani di settore, gli strumenti di pianificazione e i progetti di trasformazione;

Sono sottoposti, inoltre, ad adeguata e diffusa informazione, a decorrere dall'avvio del progetto di fattibilità, i progetti di opere pubbliche che rivestano una particolare rilevanza e che costituiscono attuazione di piani.

3. Competenze organizzative:

L'organizzazione del processo di partecipazione, come disciplinato dalle presenti norme, è di competenza e responsabilità del Comune, a livello di uffici comunali ed in particolare del Settore competente a vario titolo in materia di programmazione degli interventi sul

territorio.

Nell'ambito degli uffici sono individuate le figure amministrative che assicurano lo svolgimento dei processi partecipativi. La responsabilità amministrativa del processo di partecipazione è del Responsabile del procedimento;

#### 4. Informazione:

L'informazione costituisce il primo livello della partecipazione e deve essere garantita a tutti i cittadini. La pubblica informazione avviene mediante inserimento della notizia su apposita sezione del sito web comunale. L'informazione comprende documentazione idonea a illustrare le caratteristiche essenziali di programma o progetto, al fine di poter utilizzare, per la loro definizione, anche proposte dei singoli o associati interessati.

Entro quindici giorni dalla data in cui si rende disponibile la progettazione relativa agli interventi di iniziativa pubblica o privata, questa viene trasmessa al Responsabile dell'Ufficio preposto alla pubblica informazione.

#### 5. Consultazione:

La consultazione costituisce il secondo livello della partecipazione.

Entro trenta giorni dalla pubblica informazione, i soggetti interessati possono far pervenire contributi partecipativi (osservazioni, istanze, proposte, redatte in carta semplice e recanti la firma, la denominazione e i recapiti dei soggetti presentatori. I contributi possono essere inviati anche via web.

Entro il termine di cui sopra, l'Assessore competente convoca un incontro pubblico, in orari e giorni che permettano la massima partecipazione dei cittadini. Della data dell'incontro viene data informazione con dieci giorni di preavviso sul sito web comunale. Nell'incontro possono essere presentate ulteriori osservazioni, proposte ed istanze delle quali è dato conto congiuntamente alle altre osservazioni e proposte pervenute.

Tutti gli atti relativi alla fase di consultazione vengono raccolti in un documento predisposto e curato dal Responsabile del procedimento e sottoscritto anche dall'Assessore competente. Tale documento è allegato alla proposta di provvedimento di adozione degli strumenti d'intervento sottoposto alla procedura partecipativa. Il Dirigente del Settore competente, in sede di relazione tecnica, espone le proprie valutazioni sui temi emersi dal processo di consultazione. Il documento della partecipazione, recante le informazioni sui temi emersi, accompagna il procedimento in tutto l'iter previsto e trova esplicita menzione negli atti e deliberazioni adottati.

### **Art. 35: Concorsi di progettazione.**

1. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, articolo 152 e seguenti del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'articolo 22 del medesimo decreto.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 36: Comunicazione inizio lavori e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni dei soggetti interessati ai lavori.**

1. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'Impresa esecutrice, del Direttore dei lavori, dei Coordinatori di cui al D. Lgs n. 81/08 e s.m.i., nonché di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Qualunque successiva necessaria variazione di tali riferimenti deve essere

tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di CILA/SCIA edilizia, corredata da accettazione del nuovo soggetto interessato alla variazione.

#### **Art. 37: Comunicazione di fine lavori.**

1. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione dei lavori, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Quando non sia stata data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa (art.29 del DPR 380/01 e s.m.i.).
3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima dell'agibilità, il titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
  - a) Richiesta del numero civico, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) Richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
  - c) Domanda di autorizzazione allo scarico di acque superficiali nei casi ammessi.

#### **Art. 38: Occupazione temporanea di suolo pubblico.**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta la relativa autorizzazione amministrativa al Comune, previo pagamento della relativa tassa.
2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi d'interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un termine non superiore a due mesi a partire dalla data del fermo del cantiere, decorso tale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi pubblici previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

#### **Art. 39: Comunicazione delle opere di avvio relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.**

1. Si rimanda a quanto stabilito dalla normativa statale e regionale vigente in materia (D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i.; Legge 257/92 e successivi Decreti applicativi; Legge n. 177 del 01/10/2012 e s.m.i.; D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.)

### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 40: Principi generali sulla conduzione dei lavori.**

1. Le aree destinate ai cantieri edili devono essere recintate nei modi e nelle forme stabilite dalle norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune.
2. Nei cantieri situati nei centri urbani il Comune potrà richiedere per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde evitare la propagazione di polveri ed evitare inquinamento o degrado del suolo e/o delle acque

che si potrebbero determinare durante il corso dei lavori.

4. Il trasporto di materiali e/o rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare depositi o detriti di materiale lungo le strade che potrebbero arrecare pericolo o disagio al traffico veicolare o pedonale. Qualora ciò avvenga, il responsabile del cantiere è tenuto all'immediata rimozione del materiale.

5. All'interno del cantiere, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio di accumulo, questo dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti.

6. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del titolo abilitativo all'esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro.

In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti sanzionatori.

#### **Art.41: Richiesta di punti fissi di allineamento e di quota.**

1. Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il titolare del titolo abilitativo è tenuto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori:

a) l'individuazione dei punti fissi di allineamento e delle quote di riferimento;

b) la verifica delle quote e delle sezioni di fogna di ricezione delle acque di scarico.

2. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale dovrà provvedere, con apposito verbale, a quanto sopra entro quindici giorni dalla richiesta.

3. Il Richiedente dovrà assicurare la disponibilità del personale ausiliario necessario.

4. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia, di cui una conservata in cantiere, sottoscritto dal Tecnico comunale incaricato e dal Direttore dei lavori.

5. Nel caso d'immotivato decorso del termine di cui al precedente comma 2, provvederà direttamente il Richiedente a mezzo di propri tecnici, trasmettendo il verbale a firma del Direttore dei lavori al Comune per opportuna conoscenza.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli edilizi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

#### **Art. 42: Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.**

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono rispettarsi le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi.

2. Per tutta la durata dei lavori deve esser adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere.

A tal fine il cantiere deve essere:

a) recintato con materiali idonei e decorosi, di altezza non inferiore a m. 2,00, e provvisto di segnalazione di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;

b) accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;

- c) monitorato e vigilato anche nei periodi d'interruzione dei lavori;
  - d) libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento.
3. E' consentito l'uso delle recinzioni nei cantieri per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni stabilite dal vigente regolamento comunale in materia.

#### **Art. 43: Cartellonistica di cantiere.**

1. Dal giorno d'inizio dei lavori e fino a quello di ultimazione, i titoli abilitativi, unitamente agli esemplari dei disegni rappresentativi dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai Funzionari, Agenti o incaricati comunali.
2. L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere, in posizione visibile a tutti, un cartello di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:
- a) L'oggetto dei lavori;
  - b) La data d'inizio e di fine dei lavori;
  - c) Il committente;
  - d) L'impresa esecutrice;
  - e) Il progettista architettonico;
  - f) Il direttore dei lavori;
  - g) Il progettista strutturale;
  - h) Il collaudatore dei lavori;
  - i) Il responsabile del cantiere e il responsabile della sicurezza;
  - j) Il numero e la data del permesso di costruire o la denominazione del titolo corrispondente che abilita l'esecuzione delle opere;
  - k) Il numero e la data dell'autorizzazione sismica;
  - l) Il numero e la data di presentazione all'Azienda sanitaria competente per territorio della notifica preliminare di cui al D.Lgs n. 81/2008, quando dovuta;
3. La mancata affissione di tale cartello, completo di tutti i dati, o il deterioramento dello stesso (in modo da non rendere visibili i dati richiesti), comporterà l'applicazione per il titolare del permesso di costruire, della CILA/SCIA, della sanzione prevista dal presente Regolamento.
4. Le opere pubbliche sono esenti dalle presenti disposizioni, in quanto soggette a disposizioni fissate da specifiche leggi di finanziamento.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di ogni tassa o diritto comunale.

#### **Art. 44: Criteri da osservare per scavi e demolizioni.**

1. Nell'esecuzione delle opere di demolizione, scavo, trasporto e rifiuto dei materiali di risulta devono osservarsi le seguenti norme:
- a) Demolizioni: le demolizioni di strutture edilizie devono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità e il pubblico transito. Durante le fasi di demolizione dovranno altresì essere adoperate idonee misure di mitigazione ambientale al fine di evitare situazioni di rischio per la salute pubblica dovute alla presenza di polveri (ad es. mediante impiego di schermature e/o abbattitori ad acqua nebulizzata)".
  - b) Scavi: i lavori di scavo devono eseguirsi adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari a impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, nonché rovine e frane agli immobili e terreni vicini e circostanti. Le pareti degli scavi devono essere tenute con puntellature con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno.
2. La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo devono rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche lo smaltimento di esse

come rifiuti e lo stoccaggio provvisorio in altre aree previa acquisizione d' idoneo titolo.

3. Nella documentazione da tenere in cantiere è compresa anche quella attestante il legittimo riutilizzo, oppure, copia della documentazione di trasporto di dette terre e rocce da scavo a discarica o in altro sito opportunamente autorizzato (formulario rifiuti o documento di trasporto per riutilizzo in altri siti).

4. In particolare durante le attività di cui al presente articolo e comunque in ogni fase del cantiere, dovranno essere impiegati opportuni sistemi e cautele per evitare l'imbrattamento della sede stradale e lo sversamento in fognatura dei materiali provenienti dalle attività di costruzione. A lavori conclusi corre l'obbligo di provvedere al ripristino delle aree nelle condizioni preesistenti a perfetta regola d'arte.

#### **Art. 45: Misure di cantiere e eventuali tolleranze.**

1. Per "tolleranza" s'intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici progettuali e la dimensione esistente o realizzata nell'esecuzione.

2. Ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del DPR 380/01, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto difformità e non è richiesta variante, le variazioni, riferite alle singole unità immobiliari, di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, non eccedente il 2% per singola misura lineare dei parametri contenuti nel provvedimento edilizio.

3. La tolleranza è applicabile esclusivamente all'opera in fase esecutiva e non in fase progettuale.

4. Nel caso d'interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori necessari a ottenere una riduzione del 10% del limite di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto legislativo, è permesso derogare, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra gli edifici, alle distanze minima dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

5. Nel caso di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, e successive modifiche e integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente a 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamento edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate, comunque, nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

6. Il parametro di tolleranza non potrà in alcun modo esser invocato nel caso di interventi su immobili assoggettati a vincolo storico-artistico o paesaggistico eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

7. Per le parti che fossero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza massima di cm. 5 rispetto alla lettura sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

#### **Art. 46: Sicurezza e controllo nei cantieri.**

1. Nei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi ed a garantire la sicurezza della circolazione stradale e pedonale.
2. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità nel rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti.
3. Il cantiere che occupa spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere fornite, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi.
4. Salva l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale e parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

#### **Art. 47: Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e ordigni bellici.**

1. Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie e di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono provvedere alla immediata sospensione dei lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e alla contestuale comunicazione alla Soprintendenza e all'Ufficio comunale competente che a sua volta richiede l'eventuale intervento di altri Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. Qualora durante i lavori di scavo si dovessero rinvenire ordigni bellici deve esserne fatta immediata segnalazione al Sindaco, quale Autorità di protezione civile, e alle Forze dell'ordine (Polizia di Stato o Carabinieri).  
Una volta effettuato il trasporto o il disinnescamento dell'ordigno da parte delle Autorità competenti, il committente dovrà provvedere immediatamente alle operazioni di bonifica dell'area di cantiere interessato, ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 come modificato con la Legge n. 177/2012 e s.m.i..
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa col pagamento di una somma da 50,00 a 250,00 euro.

#### **Art. 48: Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.**

1. Si rimanda all'apposito regolamento comunale, che tratta la materia in modo specifico, approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 27/05/2011 e successivamente modificato con Delibera di C.C. n. 4 dell'11/04/2016.

**TITOLO III- DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI  
COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

**Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

**Art. 49: Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.**

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati o in aree ad essi pertinenti, l'installazione o modifica di impianti per attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore;
2. Le norme di settore alle quali devono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e di stabilità;
  - b) sicurezza in casi d'incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
  - f) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e attrezzature;
  - g) eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti di approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso Istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti devono comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente;
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, l'interessato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento richiesto; il Comune ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso altri uffici;
5. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o recupero, devono armonizzare le linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti "*memorie storiche*", anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'Autorità comunale, in fase di esame della richiesta di rilascio del titolo edilizio, ha facoltà di prescrivere, con adeguata motivazione, l'applicazione di soluzioni progettuali intese a valorizzare le caratteristiche formali dell'opera. La progettazione, la costruzione e manutenzione degli edifici deve perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, di riduzione dei consumi nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.
6. La progettazione degli edifici favorisce il ricorso all'utilizzo dei materiali tradizionali e naturali, le scelte distributive, di disposizione sul lotto e di esposizione ai fattori naturali, volte a perseguire il benessere degli abitanti e la protezione dei fattori quali caldo, freddo, umidità, riducendo la necessità al ricorso a specifici apparecchi tecnologici. Il Comune prevede forme di promozione e incentivazione degli interventi di cui sopra;
7. I progetti devono prevedere misure idonee ad impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

8. Gli edifici devono essere progettati e costruiti per tutelare i potenziali occupanti da rumori emessi da sorgenti interne contigue, ovvero provenienti dall'esterno.

In particolare, devono essere verificati i livelli di protezione da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio, dalla rumorosità per via area tra ambienti sovrapposti o contigui, dalla rumorosità proveniente da ambiente esterno;

9. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata lungo la perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, di cassettonati e simili, l'altezza interna è misurata all'intradosso degli elementi portanti (travetti). Le travi portanti isolate e sottosporgenti non contribuiscono alla definizione dell'altezza interna che, in questo caso, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

10. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve essere pari ad almeno m. 2,90 (m. 2,70 per edilizia economica convenzionata e/o sovvenzionata), riducibile a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli e locali di deposito nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle sopra indicate e comunque maggiori o pari a m. 2,70:

a) per le nuove costruzioni, in caso di:

- ricostruzione dell'edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia, richiesto, da specifiche norme vigenti, l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, in caso di:

- interventi edilizi volti al recupero conservativo di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- interventi volti al recupero conservativo di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico artistico e/o ambientale, per cui sia opportuno il mantenimento delle caratteristiche originarie;
- interventi volti al recupero abitativo di sottotetti esistenti, ai sensi di specifiche leggi regionali o statali;

c) per tutte le costruzioni realizzabili nelle Z.T.O. diverse dalla zona "A".

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive. I locali per abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di mq. 4,00 con larghezza non inferiore a ml. 1,60.

In ogni alloggio di nuova edificazione ovvero ottenuto a seguito di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, anche senza opere edili, o recupero abitativo di sottotetto, almeno un servizio igienico deve avere una superficie minima di mq. 3,00 con larghezza non inferiore a ml. 1,40 e deve esser dotato di vaso, bidet, vasca o doccia e lavabo.

La superficie degli alloggi monocamera, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, di cui almeno mq. 23 siano riferiti a locali abitativi principali, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.

Fatte salve le norme sovraordinate o di settore, le misure minime sopra indicate non si applicano alle singole unità immobiliari esistenti, a destinazione residenziale, sottoposte ad interventi edilizi non eccedenti il restauro/risanamento conservativo nel caso in cui,

con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari.

Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili inferiori a mq. 9,00 e la superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,30 con larghezza minima di m.1,10.

Nel caso di continuità fisica di unità residenziali con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista un'opportuna separazione.

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, rispostigli e vani scala, devono fruire di areazione e illuminazione diretta.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati d'impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

I servizi igienici posti in unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo, ove è prevista la presenza anche non continuativa di persone, devono essere preceduti da locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,20 e lato minimo non inferiore a m. 1,00.

Si potrà derogare alle disposizioni di cui al precedente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza delle persone, la superficie finestrata apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'areazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso;

Le unità immobiliari e i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali di sgombero, depositi, archivi.

In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge (locali commerciali e di lavoro) e previo specifico parere rilasciato dagli Enti preposti quali ASL, Commissioni di vigilanza, ecc..

**Art.50: Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzato al contenimento dei consumi energetici etc.**

Si rinvia all'Allegato "F" del presente Regolamento.

**Art. 51: Requisiti e parametri integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.**

1. La progettazione deve essere orientata a garantire il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale, igienico-sanitario, di accessibilità e fruibilità e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
2. I requisiti prestazionali sono costituiti in parte da parametri invariabili ed in parte da parametri soggetti a flessibilità.
3. La progettazione deve avvenire nel rispetto di un limitato contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili in rapporto alle caratteristiche

dell'intervento. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire il complesso miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione. I parametri soggetti a flessibilità sono quelli che per la loro natura o caratteristica possono supporre soluzioni alternative comunque orientate al soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti.

4. Il campo di applicazione dei parametri prestazionali per la progettazione degli interventi riguarda sia i nuovi edifici che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando i parametri invariabili individuati nel precedente art.49, i contenuti dei parametri prestazionali per la progettazione di seguito individuati, possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la trasformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine deve essere prodotta dal progettista specifica dichiarazione atta a documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque ad attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti:

a) Altezze:

- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18/07/1975 (data di entrata in vigore del D.M. Ministero della Sanità 07/07/1975), le altezze nette interne dei locali abitativi devono essere conformi a quanto previsto dal presente Regolamento, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento di tali soglie dimensionali;

b) Dislocazione degli edifici:

- le pareti finestrate degli edifici di nuova costruzione devono affacciarsi su spazi liberi da ostacoli o murature nei 5,00 metri antistanti, misurati perpendicolarmente al filo di fabbricazione della costruzione; tale distanza può essere derogata qualora le pareti finestrate corrispondano a locali accessori;
- nel caso di interventi di integrale ristrutturazione deve essere comunque rispettata la distanza di cui al precedente punto, salvo il caso in cui evidenti e motivate cause dipendenti dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche del lotto, impediscano il rispetto della suddetta distanza.

c) Ventilazione e aspirazione fumi:

- i locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegno e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria del locale;
- gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative;
- nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli immobili realizzati prima del 18/07/1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

d) Intercapedini:

- la difesa dall'umidità del suolo deve essere garantita mediante la realizzazione di intercapedini ispezionabili e ventilate; lo spessore lordo dell'intercapedine non deve essere inferiore a 25 cm. né maggiore di 80 cm.; nel caso di interventi

sul patrimonio edilizio esistente tali dimensioni possono essere derogate, ammettendo soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

e) Pluviali:

- i tubi pluviali devono essere posti preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali, eccetto negli ultimi 2 metri dal livello del suolo, anche allo scopo di evitare che gli stessi possano costituire mezzo per l'intrusione negli alloggi.

#### **Art. 52: Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità**

##### **Energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.**

1. Gli incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) sono finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità, della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri inderogabili.
2. Per le norme specifiche si rinvia all'art. 2 dell'allegato "F" del presente Regolamento.

#### **Art. 53: Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas Radon.**

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente quali interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro conservativo o di manutenzione straordinaria, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione a gas Radon.
2. Il riferimento per i criteri ed i sistemi di mitigazione sono costituiti dal Decreto Legislativo n. 241/2000 e s.m.i. e dalla L.R. Campania 08/07/2019 n. 13.

#### **Art. 54: Specificazioni sulle dotazioni igienico- sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.**

1. Campo di applicazione:
  - 1.1 Le norme del presente articolo si applicano nelle costruzioni di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché negli interventi parziali sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso.
  - 1.2 La progettazione degli interventi di cui sopra dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente.
2. Requisiti dei locali ad uso abitativo o commerciale:
  - 2.1 Non potranno essere costruiti locali di abitazione, cioè dimora abituale di persone, che non abbiano una superficie, in pianta di almeno mq. 9,00, con una larghezza minima di mt. 2,50, oltre a quanto prescritto nel D.M. 07/07/1975 e, segnatamente dovranno essere osservate le seguenti superfici minime:
    - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima non deve essere inferiore a 14 mq. per ognuno dei primi 4 abitanti, ed a 10 mq. per ciascuno dei successivi;
    - b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa destinate all'uso di una o due persone, la superficie minima, comprensiva dei servizi igienici non deve essere inferiore, rispettivamente, a 28 mq. e a 38 mq.;
    - c) per gli edifici a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore;
  - 2.2 E' consentita la costruzione di cucinette e posti di cottura, dotati di aspirazione in

- conformità alla vigente normativa, di superficie non inferiore a mq. 4,00, purché provviste di diretta illuminazione ed areazione con finestra di almeno mq. 0,50 di superficie apertesi verso spazi regolamentari, oppure con un lato avente apertura minima di mt. 1,50 verso altro locale convenientemente areato ed illuminato.
- 2.3 La superficie della stanza da letto non può essere inferiore a mq. 9,00, se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
- 2.4 Nelle case di nuova costruzione l'altezza dei locali è la seguente:
- a) Per il piano terreno destinato a negozi, uffici o servizi pubblici: l'altezza netta non deve essere minore di mt. 3,70 all'intradosso del solaio misurato dal livello del marciapiede stradale e di mt. 3,90 dal livello stradale in assenza di marciapiede. Tali altezze possono essere rispettivamente non minori di m. 2,90 e m. 3,10 se i relativi ambienti sono rialzati di almeno 80 cm. Dal livello stradale e siano provvisti, salvo il caso di sottostanti locali seminterrati, di vespaio ventilato;
  - b) per i piani superiori destinati alla residenza o uffici o servizi pubblici, altezza interna netta non deve essere minore di mt. 2,90 (mt. 2,70 per gli alloggi ERS – Edilizia Economica e Sociale) sia per i fabbricati prospettanti sulla strada e sia per i fabbricati interni ai cortili. L'altezza è riducibile a m. 2,40 per corridoi, bagni e disimpegni.
- 2.5 Nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti ricadenti nella Z.T.O. "A" aventi più livelli, i nuovi piani da costruire, sovrastanti il solaio orizzontale, dovranno avere altezza pari a quella del piano sottostante e comunque non inferiore a quella stabilita dal comma che precede.
- 2.6 Le singole unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costruzione o derivanti da frazionamenti non potranno avere superficie utile inferiore a quella prescritta al punto 2. che precede.
- 2.7 Gli impalcati a mezz'aria, anche di edifici preesistenti, sono ammessi per locali agibili per destinazione esclusivamente non residenziale e destinati per uso deposito, quando si verificano le seguenti condizioni:
- a) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie totale del locale interessato;
  - b) l'altezza netta del soppalco non sia superiore a m. 2,10 cm. e la parte sovrastante il soppalco sia completamente libera da pareti divisorie;
  - c) l'altezza netta della parte sottostante il soppalco sia non inferiore a m. 2,70 ovvero a m. 2,40 nel caso in cui ospiti spazi destinati a deposito, servizi igienici, locali per impianti e simili;
  - d) le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate;
  - e) nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientale impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a m. 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
- Tali limitazioni non si applicano nell'ipotesi di soppalchi parziali, aperti a balcone sul locale sottostante, con funzione di passaggio e profondità non maggiore di m. 1,50.
- 2.8 I ribassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza di un locale ad uso non abitativo purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.
- 2.9 I locali interrati e/o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma solo a locali di servizi di pertinenza delle abitazioni quali cantinole, depositi e locali di sgombero, con altezza netta minima mt. 2,40. Sia i locali interrati che quelli seminterrati debbono avere aperture atte ad assicurare una costante aerazione

direttamente dall'esterno. Ove gli ambienti interrati o seminterrati possono essere adibiti ad uso di lavoro, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro e provvisti di parere igienico sanitario dell'ASL competente per territorio.

### 3. Servizi igienici:

3.1 Ogni unità immobiliare ad uso residenziale, anche se costituita da un solo locale, deve essere provvista di servizio igienico dotato di idonei apparecchi sanitari, opportunamente collocato nell'alloggio, con accesso da locali adibiti a disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici, nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da letto.

I locali igienici devono avere:

- a) superficie utile non inferiore a mq. 3,50 per i servizi igienici secondari e non inferiore a mq. 4,00 per quelli principali;
- b) larghezza minima di mt. 1,10 per i servizi igienici secondari e di mt. 1,50 per quelli principali;
- c) superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie abitabile, ovvero le caratteristiche di cui all'art. 6 del D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

In alternativa all'illuminazione e aerazione diretta è possibile, sia per i locali igienici principali che per quelli secondari, realizzare appositi sistemi di aerazione forzata (ventilazione meccanica controllata) in grado di assicurare un ricambio minimo pari a 5 vol/h se in funzionamento continuo ovvero di 10 vol/h se a funzionamento temporizzato. In questo ultimo caso in ciascun ciclo di attivazione dovrà essere assicurato un ricambio d'aria pari ad almeno 3 volte il volume dell'ambiente chiuso.

Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più servizi igienici, principali e secondari, è necessario che le dimensioni di cui sopra siano rispettate per almeno uno di essi.

3.2 I locali per servizi igienici a servizio di attività commerciali, uffici, studi professionali, attività turistico-ricettive e simili, devono presentare i seguenti requisiti:

- a) Superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,20;
- b) Locale antibagno con superficie a pavimento non inferiore a mq. 1,10;
- c) Larghezza minima di mt. 1,00;
- d) Pareti rivestite fino all'altezza di mt. 1,80 dal pavimento con materiale impermeabile e facilmente lavabile e disinfettabile;
- e) Superficie finestrata non inferiore a mq. 0,50, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica.

### 4. Limitazioni al cambio d'uso.

4.1 Negli edifici storici e nell'interno del perimetro del centro storico urbano, come attribuibile alla zona "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, è vietato trasformare negozi, magazzini, depositi e simili esistenti ai piani terreno, seminterrato o interrato degli stessi, in locali ad uso abitativo.

4.2 Nell'intero territorio comunale non è consentito il mutamento d'uso degli immobili esistenti a favore della destinazione d'uso residenziale, salvo espresse deroghe previste da norme statali e regionali.

### 5. Areazione ed illuminazione dei locali:

5.1 Ai sensi dell'art. 5, secondo comma del D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i., tutti i locali degli alloggi, fatta eccezione per quelli destinati a servizi igienici secondari, disimpieghi, corridoi, angoli cottura, vani scale, ripostigli e simili, debbono usufruire di illuminazione naturale diretta.

5.2 La superficie d'illuminazione e di areazione del vano apribile, misurato nella parte in muratura, deve raggiungere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale ad uso abitativo.

- 5.3 La superficie d'illuminazione e di areazione per i locali ad uso abitativo posti nei piani sottotetti deve essere uguale o superiore ad 1/16 della superficie di pavimento del locale stesso.
- 5.4 Le finestre dei sotterranei devono essere protette con inferriate con reti metalliche a fitta maglia o con altri sistemi equivalenti di chiusura.
- 5.5 Le finestre non devono mai aprirsi su scale interne.
- 5.6 Tutti i locali a uso commerciale devono essere dotati di superfici apribili su spazi esterni, pari a:
- 1/8 della superficie utile del locale se essa è inferiore a 100 mq;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 1.000 mq.
- Nel computo complessivo possono essere comprese le porte d'ingresso.
- 5.7 L'impianto di aerazione artificiale non è da intendersi quale sostitutivo dell'aerazione naturale.
6. Destinazioni assimilabili alla residenza.
- 6.1 Gli edifici o le loro porzioni destinate a funzioni d'uso assimilabili alla residenza quali: uffici, studi professionali, piccoli laboratori tecnico-scientifici, derivanti sia da nuove costruzioni che da interventi sull'esistente, debbono osservare con riferimento ai vani destinati alla permanenza continua delle persone, le disposizioni previste per i locali di abitazione.
7. Applicabilità delle disposizioni del presente articolo.
- 7.1 I parametri minimi disposti ai commi 2,3, e 5 del presente articolo, oltre che nel caso di nuove costruzioni, operano anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, restauro e risanamento igienico sanitario, o comunque comportanti rielaborazioni interne delle unità immobiliari.
- 7.2 Nel caso di interventi insistenti esclusivamente su locali preesistenti già legittimamente utilizzati ad abitazione ed aventi altezze interne inferiori a quelle di norma, è ammesso conservare le altezze originarie ove le stesse siano comunque superiori a mt. 2,40.

**Art. 55: Dispositivi di ancoraggio sui tetti (c.d. "linee vita").**

1. Per i dispositivi di ancoraggio sui tetti, ossia le c.d. "linee vita", atte ad evitare il rischio di cadute dall'alto, valgono le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare:
- l'articolo 53-bis della Legge Regionale 27 febbraio 2007, n. 3 e s.m.i.;
  - il Regolamento Regionale Campania del 03/05/2019, emanato in applicazione dell'articolo di legge che precede, adottato con Delibera di G.R. n. 151 del 17/04/2019 e avente ad oggetto: "*disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile*".

**Art. 56: Prescrizioni per le sale da gioco e l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito – sale scommesse.**

1. Le norme del presente articolo sono dettate ai sensi dell'art.1, comma 201, della L.R. 07/08/2014 n. 16, nel rispetto delle pianificazioni di cui all'art. 7, comma 10, del D.L n. 158/2012 (Disposizioni urgenti per promuovere lo sviluppo del paese mediante un più alto livello di tutela della salute) convertito, con modificazioni dalla Legge n. 189/2012, in ordine alla localizzazione delle sale da gioco.

Esse tengono conto dell'impatto che le attività di sala giochi generano nel contesto urbano nonché dei problemi strettamente connessi alla viabilità, ai parcheggi, all'inquinamento

acustico ed al livello di disturbo della quiete pubblica. Inoltre, sono emanate a tutela di determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico.

## 2. Localizzazione, zone di aperture di sale giochi.

2.1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una sala giochi sono consentiti solo nel rispetto di una distanza minima di metri lineari 200 dai seguenti luoghi sensibili:

- Scuole di ogni ordine e grado;
- Istituti religiosi, chiese, oratori e luoghi di culto in genere;
- Ospedali, case di cura e locali destinati all'assistenza sanitaria; sedi operative di associazioni di volontariato;
- Centri sportivi e tutti i luoghi di aggregazione giovanili.

Tale distanza deve essere rispettata anche da altre sale da giochi già esistenti. Le distanze di cui sopra sono misurate sulla base del percorso pedonale più breve intercorrente fra l'ingresso della sala giochi e gli ingressi dei luoghi di cui sopra. E' consentita una tolleranza del 5% nella misurazione della distanza. Non è richiesto il requisito della distanza dai luoghi sensibili nel caso di sala biliardi o sala giochi che non installi apparecchi da gioco con vincita in denaro.

2.2 La Giunta Comunale può individuare altri luoghi sensibili ai quali estendere, per le motivazioni di cui al comma precedente, le limitazioni del comma precedente.

## 3. Caratteristiche dei locali e divieti.

3.1 I locali che si intendono destinare a sala giochi devono:

- a) essere ubicati esclusivamente al piano terra degli edifici purché non all'interno o adiacenti a unità immobiliari residenziali;
- b) non essere ubicati in edifici, o parti di essi, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- c) aver accesso diretto dall'area pubblica, ad eccezione di quelle insediate in strutture polifunzionali;
- d) essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa igienico-sanitaria nonché dalle norme del presente regolamento edilizio per quanto riguarda gli edifici ad uso commerciale, con particolare riferimento all'agibilità edilizia ed al rispetto della normativa sulle barriere architettoniche;
- e) essere dotati d'idonei servizi igienici con antibagno, separati per sesso, di cui uno attrezzato per persone con disabilità;
- f) garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza, compresa quella sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- g) garantire il rispetto del Piano acustico comunale mediante presentazione di valutazione previsionale d'impatto acustico, sottoscritta da tecnico abilitato;
- h) garantire l'assenza di comunicazione con altro pubblico esercizio, con un circolo o con qualsiasi altro esercizio commerciale;
- i) all'interno dei locali non potranno essere presenti sportelli bancari, postali o bancomat, né agenzie di prestiti o di pegno;
- j) l'ingresso ai locali deve essere costantemente illuminato all'esterno e non consentire lo stazionamento all'esterno degli avventori attraverso installazioni, tavoli e sedie. Sono sempre vietate le installazioni esterne di giochi d'azzardo leciti ancorché installate internamente ma utilizzabili dall'esterno;
- k) le insegne delle sale da gioco non devono riportare loghi o scritte che incitino al gioco ovvero l'esaltazione della pratica;
- l) lo spazio eventualmente destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande deve essere fisicamente distinto da quello in cui sono installati i giochi;
- m) per gli esercizi di sala gioco, ancorché autorizzati alla somministrazione di

- alimenti e bevande, non è consentito il rilascio di autorizzazioni per occupazione di suolo pubblico;
- n) i locali devono essere sorvegliabili ai sensi dell'art. 153 del Regolamento di esecuzione del TUPLS.

## Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico

### Art. 57: Strade.

1. La strada è uno spazio complesso, la costruzione della quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche.
2. Per le strade private, i proprietari devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve esser stipulata una convenzione col Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario. Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali. Se cieche, le strade private, devono terminare con uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

### Art. 58: Portici.

1. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere interamente pavimentati con materiale antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione ed essere sempre debitamente illuminati.
2. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.
3. La larghezza minima di nuovi portici non dovrà essere inferiore a mt. 2,50. L'altezza non dovrà essere inferiore a mt. 3,70 dal piano marciapiede. In caso di portici ad arco o a volta l'altezza sarà misurata in chiave; l'altezza minima all'imposta non deve essere in nessun caso inferiore a m. 3,00.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, o rivestimenti e le tinteggiature.
5. La quota di calpestio del portico deve essere pari a quella del marciapiede più prossimo ovvero sopraelevata, rispetto ad esso, di un massimo di 15 cm.

### Art. 59: Piste ciclabili

1. Per pista ciclabile s'intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione di PUA occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili;
2. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
  - Nastro continuo con sezione minima per corsia a senso unico pari a mt. 1,50 e mt. 2,50 per i doppi sensi di percorrenza;
  - Nel caso in cui si trovino nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
  - La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materia antisdrucchiolevole compatto ed omogeneo;
  - La pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima deve essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

3. Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione
4. Sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle loro superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti.

#### **Art. 60: Aree per parcheggio.**

1. I parcheggi sono spazi pubblici definiti dall'art. 3, lettera d) del D.M. 1444/68;
2. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile e sono individuate nelle cartografie del vigente PRG. La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva, mentre l'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella indicate nelle tabelle degli standard dello stesso strumento urbanistico generale;
3. La progettazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che specifichi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

Tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie a parcheggio destinati alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazioni di 50, posti auto di larghezza non inferiore a mt. 3,20, opportunamente segnalati, e riservati ai veicoli a servizio di persone disabili. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a rotelle in avverse condizioni atmosferiche detti posti auto sono, preferibilmente, dotati di copertura.

Per un corretto dimensionamento la superficie minima per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 18 mq.

Gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile. Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate nel sistema fognario.

Gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nelle quantità previste dallo strumento urbanistico generale.

4. Per le aree a parcheggio devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) Risposta alla domanda di sosta;
- b) Compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico;
- c) Sicurezza e comfort dell'utenza.

5. I materiali essenziali del parcheggio sono:

- Posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
- Percorsi veicolari interni;
- Percorsi pedonali;
- Ingressi e uscite veicolari
- Ingressi e uscite pedonali;
- Delimitazioni (costituite eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni ecc.);
- Pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- Servizi (biglietteria e controllo);
- Installazioni di colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto
- Coperture (preferibilmente integrate con fotovoltaici)

6. Gli spazi di parcheggio pubblico possono essere realizzati anche da parte di soggetti privati purché il loro uso sia regolato da apposita convenzione.

#### **Art. 61: Piazze e aree pedonalizzate.**

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi pareti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono confluire.
2. Tra i materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:
  - a) area per sosta pedoni;
  - b) area per sosta veicoli;
  - c) percorsi pedonali;
  - d) superfici impermeabili e permeabili;
  - e) acqua ed elementi vegetali;
  - f) manufatti monumentali e/o d'arte urbana.
3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a) fruizione pedonale;
  - b) inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale;
  - c) molteplicità degli usi e dei tempi.

#### **Art. 62: Passaggi pedonali e marciapiedi.**

1. Nel centro abitato, tutte le strade di nuova formazione, e per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzate in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione di marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari dei fabbricati che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti di volta in volta indicati dall'Ufficio tecnico comunale.
3. I marciapiedi e i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati da servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 mt., dislivello non superiore a 15 cm. e pendenza massima non superiore all'8,0 %.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12,0%.
6. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari su transenne parapetonali, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e vigente Regolamento comunale in materia.

#### **Art. 63: Accesso dei veicoli e passi carrabili.**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati coperti o scoperti o loro pertinenze è consentito tramite passi carrabili autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati dall'apposito segnale, nel rispetto della disciplina dettata dal D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. (Codice della strada) e D.P.R. 495/92 e s.m.i (Regolamento di esecuzione e di attuazione); ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna;
2. Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di passi carrabili è soggetto, annualmente, alla corresponsione dell'apposita tassa comunale;
3. E' concessa, a spese dell'edificante e sotto il controllo dell'Ufficio tecnico comunale, l'apertura di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti

condizioni:

- la distanza del passo carrabile dalle intersezioni stradali non deve essere inferiore a 12,0 m. fatti salvi i casi di deroga di cui al comma 6 dell'art. 46 del DPR 495/92 per la realizzazione di nuovi passi carrai in edifici esistenti al fine di consentire la realizzazione di parcheggi di cui alla Legge 122/89, con obbligo di automatizzazione dell'apertura;
  - è possibile derogare per distanze inferiori per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'art. 22, comma 2, del Codice;
  - la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a mt. 5,00; in caso di attività produttive tale larghezza non dovrà superare i mt. 8,00;
  - in casi di modifica di marciapiede esistente, l'abbassamento dello stesso non deve comportare la creazione di gradini, avendo l'accortezza di raccordare la quota inferiore con rampe di pendenza rispondente alla normativa sulle barriere architettoniche, utilizzando materiale dello stesso tipo dell'esistente. Se presenti, non potranno esser chiuse caditoie o bocchette di scarico delle acque meteoriche. In caso d'interferenze deve esser concordato lo spostamento con l'Ente gestore del servizio, da attuarsi a cura e spese del richiedente;
  - la previsione dei passi carrabili deve essere fatta tenendo conto degli spazi esistenti tra gli alberi e i lampioni, evitando, ove possibile, che la proiezione degli stessi sia a distanza non inferiore a mt. 1,50 dall'albero più vicino. L'eliminazione o modifica di un'eventuale aiuola per la realizzazione del passo carrabile potrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio tecnico comunale, che provvederà ad impartire le necessarie indicazioni. Non sarà consentito spostare lampioni pubblici al fine di evitare pericolo per la pubblica circolazione a seguito di variazione del grado d'illuminazione;
  - i nuovi cancelli dovranno sempre aprirsi verso l'interno della proprietà ed esser arretrati dal limite della sede stradale di una distanza tale da consentire la sosta di un veicolo in attesa d'ingresso o d'uscita, fatte salve le deroghe ammesse dal D.Lgs. 285 /1992 e s.m.i.; la concessione della deroga comporta l'obbligo di dotare il cancello di idonei sistemi di automazione con comando di apertura e chiusura a distanza e di idonei dispositivi per garantire la sicurezza degli utenti della strada;
4. In caso di chiusura di esistente passo carrabile dovrà essere ripristinato a cura e spese del richiedente il suolo pubblico antistante, riportando in quota e in continuità la pavimentazione del marciapiede o della carreggiata.
5. Nel caso in cui i passi carrabili, come definiti dall'art. 3, comma 1, punto 37) del Codice, rientrino nella definizione dell'art. 44, comma 4, del D.Lgs. 507/93, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta, segnalato con l'apposito segnale.
- L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
- Rampe antisdrucchiolevoli, con scanalature per il deflusso delle acque e con idonea pendenza. Le rampe devono essere dotate di almeno un corrimano e di una gradinata pedonale su un lato;
  - Le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%;
  - La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
    - a) mt. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato; mt. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;
    - b) mt. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato;
    - c) mt. 6,50 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

- Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
    - a) mt. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - b) mt. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
  - Le uscite dai piani inclinati devono terminare con uno spazio di sosta orizzontale di lunghezza non inferiore a mt. 4,50, per il collegamento della rampa con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni;
6. Non è consentito realizzare passi carrabili con accesso e transito all'interno delle aree verdi pubbliche.
7. L'accesso carrabile dagli spazi pubblici deve essere verificato anche rispetto alle norme di prevenzione incendi (accessibilità dei mezzi di soccorso);

**Art. 64: Chioschi / Dehors su suolo pubblico.**

1. Si rinvia all'apposito Regolamento comunale, che disciplina l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 01/08/2017.

**Art. 65: Servitù pubbliche.**

1. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per impianti dei pubblici servizi ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario ai fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela;
3. L'installazione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori;
4. I proprietari, i possessori ed i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
5. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora sia stato indispensabile rimuoverli, previa formale comunicazione all'Ufficio tecnico comunale.

**Art. 66: Recinzioni e muri di cinta.**

1. Le aree private non edificate e le aree private anche edificate, fronteggianti vie e piazze pubbliche o aree pubbliche o aperte al pubblico passaggio, purché non soggette a servitù di pubblico transito devono essere delimitate e recintate;

2. Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente, senza impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione, inoltre la scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto;

3. Le recinzioni devono rispettare le seguenti specifiche tecniche:

- Le recinzioni possono essere in ringhiera metallica, in muratura intonacata o a faccia vista, con o senza sovrastante ringhiera metallica.
- Le recinzioni devono essere prive di sporgenze, contundenti e/o pericolose all'incolumità.
- Non sono assolutamente ammesse recinzioni in vetro e/o a specchi.
- L'altezza massima delle recinzioni, sulle strade misurata nella parte del fondo a livello più basso, non può essere superiore a ml. 2,50; la parte in muratura e/o cemento delle recinzioni non può superare ml. 1,00.
- Le recinzioni realizzate in sola muratura e/o calcestruzzo, senza rete e/o recinzione metallica sovrastante, non dovranno superare l'altezza di ml. 1,80.
- Le recinzioni, nel caso di terreno in pendenza, dovranno presentare un profilo a gradoni che rispetti l'altezza massima prescritta e si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
- Altezze superiori delle recinzioni possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza previste dalle vigenti leggi.
- Nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali o realizzare comunque divisioni delle proprietà, all'interno del lotto edificato, è ammessa la recinzione di altezza massima pari a ml. 1,80.
- I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a mt. 5,00, debbono essere realizzati per un'altezza massima di mt. 2,00, di cui mt. 0,50 in muratura piena o cemento, per la parte eccedente, al massimo di mt. 1,50, sempre con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità dell'incrocio.
- I cancelli pedonali devono avere una larghezza non superiore a cm. 160 e affacciarsi su aree di circolazione pubblica; non è ammessa l'apertura di cancelli pedonali e carrabili su parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche, e analoghe di interesse pubblico.
- Sono ammesse strutture a copertura degli accessi esclusivamente pedonali la cui proiezioni sia comprensiva al limite della proprietà e aventi un'altezza max. di mt. 3,00 e superficie massima di mq. 3,00.
- In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numeri civici, campanelli, citofono, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; in questo caso è ammesso prevedere sul fronte strada un'altezza maggiore di ml. 0,50 della base per il tratto necessario per gli allacciamenti, garantendo sempre in ogni caso la visibilità sugli incroci stradali.
- I manufatti di fondazione delle recinzioni devono insistere esclusivamente in un'area privata, restando le aree pubbliche o di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità di futura installazione o di adeguamento.
- La recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepi di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo avente altezza max. di ml. 1,50.
- I muri di cinta di separazione tra proprietà private devono avere altezza massima pari a mt. 3,00, potendo essere sormontate anche da inferriate (offendicoli) di altezza massima pari a cm.80, comunque privi di filo spinato, cocci di vetro, punte

di metallo e sistemi elettrificati.

- Le presenti norme non si applicano alle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio che contenga prescrizioni diverse.

4. Nelle aree agricole non edificate le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate da esigenze di salvaguardia delle colture o allevamenti in atto o in progetto. Di norma dovranno essere in rete con pali in legno e/o metallici e/o in cemento, inserite su plinti o su piccolo cordolo interrato o se fuori terra, non superiore a cm.30 dal piano campagna, ed eventualmente schermate da essenze autoctone. Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o di alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.

5. Nelle aree agricole edificate è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del solo fabbricato verso la strada con le caratteristiche di cui al comma 3.

#### **Art. 67: Numeri civici.**

1. L'Amministrazione comunale, mediante l'Ufficio a ciò delegato, assegna i numeri civici con i relativi subalterni. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Ufficio utilizzando materiale resistente. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione si potranno applicare indicatori provvisori.

2. L'Ufficio comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via. L'eventuale indicatore ecografico interno è posto a cura del proprietario.

3. Il numero civico è collocato a fianco dell'accesso a destra e ad un'altezza variabile da 2,00 a 3,00 ml. e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatto imputabili ai proprietari, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

4. Per tutto quanto non specificato si rimanda al DPR n. 223/1989 ed alle ulteriori norme vigenti in materia.

5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché essi siano soppressi.

### **Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 68: Aree verdi.**

1. Tutela del verde

1.1. In tutto il territorio comunale, salva indicazione contenuta in uno specifico regolamento del patrimonio verde, l'abbattimento di alberature ad alto fusto (così come definite all'art. 892 del C.C.) o l'estirpazione di gruppi di cespugli è consentita unicamente per ragioni colturali debitamente documentate.

1.2. L'inosservanza della normativa di tutela del verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente assentiti. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene è prevista l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno dieci volte il valore di mercato della specie arborea stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa.

1.3. I proprietari di alberi o altra vegetazione adiacente a spazi pubblici sono tenuti ad effettuare la manutenzione necessaria affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromesso la visibilità della segnaletica e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi motivo, cadono su spazi pubblici o di uso pubblico alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, i proprietari medesimi hanno l'obbligo di rimuoverli

il più presto possibile e pagare eventuali danni.

1.4. L'Amministrazione comunale approva con separati atti uno specifico regolamento o progetto generale del verde entro il quale definire la disciplina del verde su aree private nonché in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento e manutenibilità.

2. Adozione di aree a verde.

2.1. Per adozione di aree a verde si intende la gestione, a titolo gratuito e temporaneo, di aree a verde di proprietà pubblica da parte di enti, ditte, società, associazioni, condomini residenziali e privati cittadini, interessati alla valorizzazione, manutenzione, cura e vigilanza del verde urbano, secondo prescrizioni fissate dall'Amministrazione comunale.

2.2. Possono essere oggetto di adozioni le superficie di seguito riportate:

a) Aree destinate a verde pubblico in situazioni di degrado, o prive di adeguata manutenzione;

b) Aree di pertinenza di infrastrutture pubbliche e stradali;

2.3 Per le aree a verde e giardini pubblici, in caso di manutenzione gestita con fondi privati è consentita la possibilità di apposizione di fonti pubblicitarie.

#### **Art. 69: Parchi urbani e giardini storici.**

1. Le zone di parco pubblico urbano sono costituite da ambiti all'interno o in prossimità degli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali e sociali. Per questi valgono le presenti disposizioni e quelle specifiche contenute nelle Norme tecniche di attuazione per le zone territoriali "F1" del PRG.

2. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante Piano attuativo d'iniziativa pubblica o Progetti d'iniziativa pubblica, nel quale vanno precisati la disposizione, la tipologia e le funzioni di nuovi fabbricati eventualmente ammessi e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano.

Il Piano attuativo o il Progetto prevederà gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco stesso.

3. Per giardino storico s'intende un sistema architettonico e vegetale che dal punto di vista storico, culturale e artistico rappresenti una espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura e una pregevole testimonianza d'epoca.

4. La individuazione di un giardino storico è competenza della Giunta comunale, su conforme proposta dell'Ufficio tecnico, o può essere indicata nell'ambito degli strumenti urbanistici, che ne può anche autorizzare l'utilizzo pubblico.

5. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei giardini storici devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

#### **Art. 70: Orti urbani.**

1. Per orto urbano si definisce un appezzamento di terreno pubblico, messo a disposizione dei cittadini e/o associazioni, con l'obiettivo di favorire un utilizzo di carattere ricreativo, destinato alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario, con divieto di piantumazione di alberi, di qualunque genere, sull'intera area dell'orto;

2. La concessione degli orti, a cadenza pluriennale, è di competenza della Giunta comunale. E' compito dell'Ufficio comunale competente di predisporre il bando, richiedere e verificare la documentazione prevista, predisporre l'elenco dei concessionari e stabilire il canone annuale di concessione;

3. Requisiti indispensabili per la concessione è la residenza e/o sede nel Comune di Frattamaggiore e non avere la proprietà o la disponibilità di altri appezzamenti di terreno coltivabile nel territorio comunale;

4. Il concessionario è obbligato a:

- Curare l'ordine, la buona sistemazione e la pulizia dell'orto per il quale non è ammesso l'incolto, affinché l'incuria non pregiudichi gli appezzamenti confinanti;
  - Non alterare in alcun modo il perimetro e la fisionomia dell'orto;
  - Provvedere all'irrigazione dell'orto;
  - Pagare il canone annuo stabilito dal Comune entro e non oltre il 15 gennaio di ogni anno solare;
  - Versare la quota per i consumi di acqua e di luce entro e non oltre il 15 gennaio di ogni anno solare;
  - Vigilare sull'insieme dell'orto segnalando all'Ufficio comunale competente ogni eventuale anomalia;
  - Consentire l'accesso all'orto ai Funzionari comunali per effettuare le dovute verifiche.
5. Al concessionario è fatto divieto di:
- Affittare o concedere in uso a terzi l'orto avuto in concessione;
  - Allevare e/o tenere in custodia animali nell'orto;
  - Tenere nell'orto depositi di materiali non attinenti alla coltivazione dello stesso (legnami, inerti ecc.);
  - Commerciare i prodotti coltivati nell'orto;
  - Produrre rumori molesti, bruciare stoppie e rifiuti, spargere qualsiasi sostanza che crei cattivo odore;
  - Occultare la vista dell'orto con teli plastici, steccati chiusi o siepi.
6. Eventuali coperture tipo serra, la cui altezza massima consentita è di mt. 2,20, tunnel eretti antigrandine sono consentite in modo provvisorio e stagionale e devono rispettare le distanze di ml. 1,50 dal confine;
7. Ogni danno, furto, manomissione, infortunio o incidente che il concessionario possa patire non è imputabile al Comune di Frattamaggiore.

#### **Art. 71: Percorsi e sentieri nel verde.**

1. Per i sentieri di valore ecologico e naturale presenti nelle aree a verde sono prescritti il mantenimento nei relativi assetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali;
2. E' ammessa l'apertura di nuovi sentieri pedonali-ciclabili, solo in funzione delle attività agricole, realizzati in terra battuta o con tecniche similari;
3. E' ammessa la riqualificazione dell'assetto viario esistente purché non siano realizzati manti asfaltici ed i percorsi pedonali siano alberati;
4. E' fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

#### **Art. 72: Tutela del suolo e del sottosuolo.**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e delle buone regole d'arte. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, franosi o comunque soggetti ad allagamenti od a ristagni d'acqua, negli avvallamenti del terreno. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protetti mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione d'intercapedini.

Gli edifici, se privi di piano interrato o seminterrato, devono essere isolati dal suolo mediante vespaio ventilato di altezza non inferiore a 25 cm..

2. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad indagini ambientale preliminare la verifica dello stato di qualità del suolo e del

sottosuolo:

- a) Le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere, il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare;
- b) Le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili;
- c) Le aree sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati. L'indagine ambientale preliminare deve essere realizzata a cura e spese dell'interessato ed i cui esiti resi sottoforma di relazione tecnica giurata devono essere inviati al Comune e altri Enti interessati;

3. Le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto di richieste di Piani attuativi di iniziativa privata, dei permessi di costruire e delle segnalazioni certificate di inizio attività edilizia, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologica tecnica e/o idrologico-idraulica:

- La realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie scoperta di pertinenza del nuovo edificio.
- Si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano dispersione delle acque meteoriche a mezzo di processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.
- Il convogliamento delle acque piovane in fognatura dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti impermeabili, senza che determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate.  
Sono ammissibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
- Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.  
Il rinterro degli scavi e/o sbancamenti dovrà assicurare un ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle parti naturali.
- La messa in opere di impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o alterazione del reticolo del deflusso delle acque superficiali.
- I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.
- Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno favorire il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
- Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno e sia sulla qualità delle acque di falda.

4. Quando non vengono pregiudicati il passaggio delle reti di sottoservizi e i manufatti stradali, il Comune può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti al marciapiede stradale limitatamente alla sua larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed

illuminare locali sotterranei.

Dette intercapedini devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- La copertura dell'intercapedine e le eventuali finestre orizzontali devono essere atte a sopportare i carichi di transito stradale;
- Se grigliata, la copertura deve essere, realizzata con inferriate robuste e non cedevoli, con spazi non più larghi di 0,5 cm. e con accorgimenti idonei ad evitare inconvenienti od infortuni per chi vi transita.

La costruzione delle intercapedini è concessa previa autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e alla corresponsione del relativo canone annuo;

#### **Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche**

##### **Art. 73: Approvvigionamento idrico.**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero di locali, così da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare e dell'eventuale impianto antincendio;
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni per il servizio degli acquedotti e posti in locali igienicamente adeguati;

##### **Art. 74: Depurazione e smaltimento delle acque.**

1. Impianti di depurazione:

I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (pari a 100 m<sup>3</sup> di volume residenziale);
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- tre posti/alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna.

2. Raccolta e smaltimento delle acque pluviali:

Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali.

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo i cornicioni, e pluviali di scarico, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili e altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili, fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre

destinazioni ammesse.

3. Raccolta e smaltimento delle acque reflue:

Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue e il loro convogliamento fino a uno dei recapiti finali.

In particolare per la raccolta delle acque reflue valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa in cavedi od in spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- le tubazioni verticali devono essere dotate di condotta di ventilazione, provvista di mitra o cappello e di reticella contro gli insetti, da prolungarsi oltre il solaio di copertura;
- le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture;
- le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.

Nei casi previsti dalla legge (acque reflue industriali e reflue urbane) tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di trattamento e depurazione conforme alle normative vigenti. In questo caso dovranno, inoltre, essere installati due pozzetti di prelievo, uno posto a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica del funzionamento dell'impianto ed il rispetto dei limiti imposti dalle norme vigenti.

**Art. 75: Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.**

1. I rifiuti urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti.
2. Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata e le nuove costruzioni con più unità immobiliari dovranno prevedere, già in fase progettuale, la realizzazione di apposite piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.
3. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'Ente gestore del servizio e realizzate comunque lungo la strada pubblica e comunque facilmente accessibili dagli operatori, senza invadere l'area pubblica ed adeguatamente mascherate per ridurre l'impatto visivo.
4. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile anche da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee e sufficienti per tutte le unità abitative.

**Art. 76: Reti di servizi pubblici.**

1. Con "reti di servizi pubblici", in genere, si fa riferimento a:
  - a) reti e impianti di rifornimento idrico;
  - b) reti di impianti fognari e di depurazione delle acque;
  - c) reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
  - d) reti e impianti di distribuzione del gas;
  - e) reti e impianti per trasmissione di dati e per le telecomunicazioni.
2. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano ed a quest'ultimo devono conformarsi in modo da:
  - Non alterare i caratteri ambientali;
  - Non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.

3. I servizi a rete sopraelencati sono sottoposti a specifiche normative e procedure nazionali e regionali, ai quali si rinvia.

4. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti.

La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio tecnico comunale, che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all'UTC.

5. Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quando previsto nelle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'Azienda erogatrice.

6. All'interno dell'area urbana, le linee aeree e le relative palificazioni di supporto, fatte salve quelle esistenti o temporanee, sono di norma vietate.

Qualora per motivate ragioni tecniche, valutate dal Responsabile dell'UTC, non fosse possibile l'inserimento delle reti, le linee aeree e i pali non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici e non devono arrecare danno alla qualità tipologica ed architettonica degli edifici.

7. Le modalità per allacciamenti alle reti impiantistiche interrate o aeree (gas, energia elettrica, telefono, ecc.) sono stabilite dalle Società di gestione e recepite dal Comune.

#### **Art. 77: Ricarica di veicoli elettrici.**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo deve essere obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1. del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1. del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura a ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal regolamento e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 % di quelli totali.

2. Le tipologie edilizie delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli possono essere del tipo a colonna isolata oppure a muro.

3. I progetti e l'esecuzione devono comunque risultare conformi alle disposizioni specifiche previste nel D.Lgs 16/12/2016 n. 257 in merito alle postazioni di ricarica per i veicoli elettrici.

#### **Art. 78: Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.**

1. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1.1 Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità abitative è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e

s.m.i. ed in particolare occorre assicurare i seguenti standard minimi:

- a) soddisfare almeno il 50% del fabbisogno d'acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili;
- b) prevedere l'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili in grado di provvedere alla produzione di energia per una quota non inferiore al 50% di quella complessivamente necessaria per i consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento.

Nel caso in cui la normativa vigente non preveda quantità minime installate obbligatoriamente, è comunque resa cogente la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica dimensionato per una potenza di picco pari a 1,0 kW per unità immobiliare.

1.2 I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud Ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica e di tutela del paesaggio, adottando le seguenti indicazioni per l'installazione:

- a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (metodo retrofit) o meglio integrati in essa (metodo strutturale). I serbatoi di accumulo coibentati devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- b) Nel caso di coperture piane, i pannelli e i serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- c) Nel caso di impianti fotovoltaici a terra occorre soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:
  - installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali ad esempio gazebo o legnaie, purché integrata nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;
  - il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento
  - dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie deve essere delimitata da schermi verdi accompagnati da reti di recinzione.

1.3 E' fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti alimentati da fonti rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici.

## 2. Teleriscaldamento urbano e cogenerazione

2.1 Gli impianti di teleriscaldamento distribuiscono energia termica da una fonte di calore comune centralizzata verso più utenti finali in un'area urbana più o meno vasta, attraverso una rete di distribuzione collegata alla centrale stessa.

L'impianto di teleriscaldamento è abbinato a impianti solari termici per la produzione di acqua sanitaria, installati sui singoli fabbricati allacciati alla rete di teleriscaldamento.

2.2 Per cogenerazione deve intendersi la generazione simultanea in un unico processo di energia termica ed elettrica o di energia termica e meccanica o di energia termica, elettrica e meccanica secondo le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 20/2007 e s.m.i..

Nell'impianto di cogenerazione il calore prodotto dalla combustione viene recuperato per produrre calore impiegato poi in altri usi, consentendo generalmente di raggiungere una efficienza superiore all'80% e una diminuzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

### **Art. 79: Impianti per la ricezione di telecomunicazioni.**

1. Le antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via; esse devono essere posizionate sulla falda tergale o comunque non prospiciente la pubblica via.



2. E' vietato installare nuove antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari sui balconi e terrazzi prospettanti sulla pubblica via e/o sugli spazi pubblici;
3. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici,
4. Qualunque sia la loro collocazione, si consiglia di installare parabole di dimensioni ridotte e con una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o dalla parte, quando su murature emergenti dalla copertura) e preferibilmente prive di fregi, loghi e scritte in grado di evidenziarne la presenza.

## Capo V - Recupero urbano

### Art. 80: Pubblico decoro.

1. Tutti gli interventi edilizi pubblici e privati di riuso e le opere di arredo urbano dovranno essere ispirati al recupero degli elementi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione e della peculiarità delle zone già edificate. In particolare, nelle ristrutturazioni gli elementi costruttivi principali saranno conservati, con speciale riferimento ad archi e volte, a meno che non si dimostri esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile;
2. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche e chioschi), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dall'Ufficio tecnico comunale;
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi carattere storico-artistico di pregio, nonché testimonianza storica, quali fontane, lapidi, bassorilievi, edicole votive, antiche targhe e similari nonché altri elementi di pregio;
4. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, fontanelle ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie;
5. Tutti gli organismi architettonici, e i fabbricati comunque soggetti alla pubblica via, devono presentare un aspetto formale appropriato al carattere e all'uso dell'edificio stesso, nonché alla zona in cui sorgono, e tale da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio del centro urbano.

### Art. 81: Manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.

In caso di inottemperanza agli obblighi sopra previsti, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità

pubblica.

2. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e di pulizia. In particolare, si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti e che vi cresca vegetazione spontanea;

3. Le aree interessate da interventi di edificazione che si attuano per lotti successivi, nonché le aree interessate dalla demolizione di edifici con ricostruzione degli stessi in tempi differiti, dovranno essere mantenute libere da macerie e da materiali vari, compresa la terra di riporto.

Le stesse dovranno essere inoltre sottoposte a interventi periodici di pulizia e di cura del verde, nonché se necessario, ad interventi di disinfestazione o derattizzazione, avendo riguardo agli aspetti di arredo e di decoro urbano.

4. Per ragioni di ordine preventivo al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità.

A tali fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, che rendano impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solai.

In particolari situazioni di rischio, dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve procedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate e/o alla bonifica.

5. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro 30 giorni dalla richiesta; in difetto, salve le eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14/04/1910 n. 639 e s.m.i..

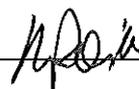
#### **Art. 82: Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.**

1. E' vietato l'utilizzo delle facciate degli edifici per collocarvi elementi aggiuntivi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di quelli necessari per garantire i servizi primari di pubblico interesse come: reti tecnologiche, pubblica illuminazione, segnaletica urbana, ecc. Potranno essere, inoltre, apposti elementi quali insegne, attrezzature e/o scritte d'identificazioni commerciali pubblicitarie, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, ecc., secondo quanto stabilito dall'apposito Regolamento comunale in materia di impianti pubblicitari.

2. Per gli interventi di sistemazione delle facciate degli edifici prospicienti le strade del Centro storico (Zona "A") si prescrive il posizionamento sottotraccia degli eventuali cavi per linee elettriche, telefoniche e di pubblica illuminazione.

In tale ambito urbano i prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo, mantenendo detta omogeneità anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse; la scelta del colore della tinteggiatura o l'inserimento o l'eliminazione di qualsiasi decoro, ivi compresa l'apposizione di stemmi o insegne pubblicitarie, visibile dallo spazio pubblico, è sottoposta all'approvazione degli Uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata apposita campionatura.

3. Negli edifici classificati tipologicamente o comune di età superiore ai 50 anni, il



rifacimento dei paramenti intonacati, rivestimenti a faccia a vista, infissi esistenti, va eseguito con l'impiego di materiali adeguati alla tipologia della costruzione.

I canali di gronda, i canali esterni e le scossaline non devono essere realizzati in materia plastica ma preferibilmente in rame.

I serramenti d'oscuramento esterni devono essere realizzati secondo le caratteristiche della tradizione locale; tali oscuramenti non possono essere realizzati mediante l'uso di tapparelle o altro sistema avvolgibile.

4. L'installazione di apparecchiature esterne per la climatizzazione dei locali, poste sulle finestre, sui terrazzi e/o balconi in vista dalla pubblica via, nel Centro storico (zona A) è vietato senza opportuno sistema di occultamento, mentre è assolutamente vietato nei porticati qualora l'apparecchiatura esca dal filo esterno delle aperture o come oggetto a sbalzo sulle pareti.

Per gli apparecchi posti nelle suddette condizioni incompatibili è prescritto l'adeguamento al presente Regolamento in caso di intervento edilizio sull'immobile.

Negli altri edifici esistenti visibili dalla pubblica via, tale installazione è ammessa solo utilizzando un opportuno sistema di occultamento e se la sporgenza dell'apparecchiatura si mantiene all'interno del vano di apertura.

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi sistemi di climatizzazione con apparecchiature rivolte alla pubblica via.

5. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinata ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato tempestivamente dal proprietario dell'immobile;

6. Ove le condizioni delle facciate, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano ai requisiti di decoro di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione; in caso di inottemperanza verrà applicata una sanzione pecuniaria da un minimo di Euro 250,00 ad un massimo di Euro 500,00.

7. La formazione di nuovi fronti prive di finestre e visibili da spazio pubblico, derivanti da interventi di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione edilizia, è ammissibile purché sia supportata da scelte progettuali che si armonizzano con il contesto edilizio esistente e circostante.

8. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione, che prospettano sulle strade pubbliche del Centro storico (Zona "A"), come evidenziate negli elaborati (Tav. 11) del vigente P.R.G., devono rispettare i canoni progettuali ed esistenti come riportati nella documentazione fotografica allegata alla relazione illustrativa del P.R.G..

9. Quando particolari motivi estetici lo richiedano, il Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale, in sede di rilascio del titolo abilitativo può disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche identiche a quelle degli edifici vicini;

#### **Art. 83: Elementi aggettanti dalle facciate, parapetti e davanzali.**

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati, fatto salvo quanto previsto per le tende e vetrine degli esercizi commerciali:

- a) aggetti e sporgenze dal filo fabbricato superiori a cm. 20 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm. 30 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie, persiane che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiede;
- c) finestre al piano terra munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre 20 cm.;

d) camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri a filo stradale, da un'altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede.

Tutte le aperture ai piani terra che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno.

2. I balconi e le pensiline prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico devono essere posti ad un'altezza all'intradosso non inferiore a ml. 3,70 dal marciapiede rialzato; nel caso in cui non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dal piano stradale o dal percorso pedonale.

I balconi in aggetto e le pensiline sono ammessi soltanto nelle strade pubbliche e private con sporgenza massima pari ad 1/10 della larghezza media della strada, valutata lungo l'intero fronte del fabbricato, con un massimo assoluto di cm. 130 e comunque non superiore alla larghezza dell'eventuale marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici larghi almeno 12 metri e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti purché distino lateralmente dai confini di proprietà non meno di m. 1,50 e non abbiano estensione superiore ai 3/5 dello sviluppo frontale del fabbricato.

Essi sono comunque considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona dagli altri fabbricati

3. E' vietato procedere alla chiusura, con qualunque materiale, di balconi, terrazzi e portici affacciatisi direttamente su strada pubblica.

4. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussiste pericolo di caduta, indipendentemente dalla fruizione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

5. Parapetti e ringhiere devono avere altezza misurata dalla superficie praticabile più elevata presente a ridosso del parapetto, non inferiore a m. 1,00 e presentare resistenza agli urti ed alle spinte orizzontali secondo quanto prescritto nelle Norme Tecniche sulle Costruzioni vigenti. Inoltre essi non devono essere scalabili ovvero presentare punti di appoggio che ne favoriscano lo scavalcamento, né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a cm. 10.

6. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché compositivamente coerenti con l'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

7. Costituiscono chiusura le pareti, i pannelli e le vetrate frangivento o di separazione fra logge, balconi e i terrazzi, con altezza maggiore dei 2/3 dell'altezza netta del piano con un minimo di m. 2,50.

#### **Art. 84: Allineamenti.**

1. L'allineamento con edifici e manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento dei caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata;

2. Il Dirigente, in fase di esame della richiesta di rilascio del titolo edilizio, può richiedere l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano;

3. Abrogato

#### **Art. 84 bis: Costruzioni in arretramento dal filo stradale.**

1. E' consentita la costruzione di edifici arretrati dal filo stradale purché l'arretramento soddisfi criteri di ampiezza della transitabilità o continuità del disegno urbanistico, e purché le zone di arretramento, non recintate, vengano destinate all'uso pubblico pienamente fruibile, con sistemazione a marciapiede e/o a parcheggio, e dovranno essere integrate con le caratteristiche generali dello spazio pubblico.
2. Nel caso in cui si vogliano proporre arretramenti dal filo stradale l'altezza del costruendo edificio deve essere contenuta in un piano ideale inclinato di 30° sulla verticale a partire dal ciglio opposto della strada, come già determinata dall'art.88 del previgente R.E.
3. In tale circostanza la distanza tra i fabbricati opposti alieni, in caso di disomogeneità della sede stradale quanto alla relativa larghezza, è quella determinata dalla media aritmetica delle diverse misure, comprensiva della zona di arretramento, prospiciente il fronte del costruendo edificio.
4. Relativamente alla fattispecie di cui al comma 3), per ciò che attiene alle pendenze edilizie non ancora esaurite e già precedentemente disciplinate dall'art. 88 del previgente R.E., detto articolo va autenticamente interpretato nei sensi di cui al medesimo comma 3), anche ai fini dell'art. 36 del DPR n.380/01.
5. Restano comunque fatti salvi i limiti di altezza massima consentita per i fabbricati, per ciascuna Z.T.O. dal RUEC (punto 28 dell'Allegato "A).

#### **Art. 85: Piano del colore.**

1. Si rimanda ad apposito "Piano del colore" col quale si stabiliscono le procedure, le norme e gli indirizzi da seguire nelle operazioni di coloriture, pulitura, conservazione e restauro delle facciate degli edifici pubblici e privati che ricadono sul territorio comunale;
2. In mancanza di tale Piano valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona o producano oscurità;
  - b) non sono ammesse tinteggiature parziali o a colori diversi su fronti di un edificio, quando facciano parte di un disegno unitario di facciata;
  - c) se un edificio appartiene a più proprietari, la tinteggiatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà;
  - d) con riferimento agli immobili ricadenti in Zona "A" e frontistanti le pubbliche strade, come individuati nella Tav. 11 del vigente P.R.G., è obbligatorio l'uso dell'intonaco e della tinteggiatura, con esclusione di qualsiasi altro tipo di rivestimento, salvo deroga preventivamente autorizzata dall' UTC per interventi di particolare pregio architettonico, importanza e complessità;
  - e) qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato del Sindaco, può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Art. 86: Coperture degli edifici.**

1. Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e degli usi delle superfici scoperte non a livello terreno, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura mediterranea. Pertanto, anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale d'interesse pubblico.
2. Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo colorato in pasta, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi, non

riflettenti. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previa idonea impermeabilizzazione e drenaggio di raccolta delle acque, nell'ambito delle tipologie di intervento.

Le terrazze di copertura non praticabili non possono essere trattate con rivestimenti superficiali che producono fenomeni di rifrazione, come le vernici a base di alluminio; sono da privilegiare finiture opache con colori neutri.

3. Nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, di edifici situati nel Centro storico (Zona "A") e per gli edifici classificati di interesse storico in altre zone, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche morfologiche, tecniche e dimensionali. In luogo del manto di tegole è possibile impiegare anche pannelli schiumati che abbiano la lastra di estradosso in metallo e conformata a forma di coppo o tegola, purché preverniciata in colore rosso/bruno ad effetto laterizio. Eventuali terminali con un certo grado di connotazione formale (come i comignoli) devono essere realizzati con materiali e tecniche che si accordino con i caratteri della copertura.

Per tali edifici è comunque vietata alterare la conformazione della copertura, sono cioè vietati interventi di:

- a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura quando queste riguardino parti di edificio prospicienti la pubblica strada;
- b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni, sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originarie o storicizzate dell'edificio.

Le disposizioni di cui sopra possono essere derogate per gli edifici non vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali esclusivamente con progetti che riguardino l'intero edificio e purché sia comunque dimostrata la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

#### **Art. 87: Illuminazione pubblica.**

1. Gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici che privati, dovranno essere progettati ed eseguiti secondo criteri di ridotto inquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento ed a ridotto consumo energetico.

I progetti relativi a nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere realizzati dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento secondo le indicazioni tecniche di seguito specificate. In particolare:

- a) per gli impianti da realizzarsi a cura di privati a seguito di Piano attuativo convenzionato o altro atto autorizzativo convenzionato, l'obbligo di adeguamento riguarda i progetti da approvare da parte del Comune;
- b) per gli impianti da realizzarsi a carico del Comune, l'obbligo di adeguamento riguarda le progettazioni in corso per le quali non sia ancora intervenuta l'approvazione esecutiva;
- c) per i progetti eventualmente già appaltati, l'adeguamento avverrà nel rispetto dei vincoli normativi ed economici imposti dalla normativa in materia di contratti pubblici.

Inoltre, sono soggetti al presente Regolamento gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti d'illuminazione pubblica esistenti di proprietà del Comune che riguardino in particolare la sostituzione dei corpi illuminanti, con la sola eccezione di riparazioni ed interventi urgenti dovuti a danneggiamenti.



2. Per gli impianti di illuminazione pubblica stradale e per quelli a servizio di edifici e/o monumenti pubblici il Comune, entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, provvederà a redigere un programma di adeguamento da attuarsi, fatti salvi i vincoli di spesa, normativi e finanziari, nei successivi cinque anni. Gli adeguamenti e le modifiche non comportanti aggravio di spesa dovranno essere attuati, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento.

#### **Art. 88: Antenne e impianti di condizionamento a servizio di edifici ed altri impianti tecnici.**

1. Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radio televisiva e di una antenna parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al minimo indispensabile.
2. Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludere installazioni in facciata e sui balconi.
3. Non sono ammessi cavi volanti di collegamento tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Per le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento.
5. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. E' consentita l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.

#### **Art. 89: Serramenti esterni degli edifici.**

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione e il ripristino dei serramenti di oscuramento, delle finestre e delle porte caratteristici e tipici della tradizione napoletana, nel rispetto delle particolari disposizioni di cui ai successivi commi.
2. Nel caso necessiti provvedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, le lavorazioni e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa e rispettando le prescrizioni particolari di cui ai successivi commi.
3. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti di oscuramento, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
4. Per gli edifici ricadenti in Z.T.O. "A" e frontistanti le pubbliche strade, così come individuati nella Tav. 11 del vigente P.R.G., sono vietati:
  - a) l'impiego di serramenti di oscuramento, finestre e porte diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione napoletana o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue ed incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
  - b) l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di specchi salvo che per il recupero di tipologie originarie o comunque congrue con il contesto ambientale.
5. E' fatta salva la possibilità, per edifici che non presentino un autonomo e particolare interesse documentale di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto;
6. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse

esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia o del tipo a lamiera zincata microforata o comunque tali da non comportare alterazione della composizione architettonica delle facciate.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando prestino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

**Art. 90: Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe.**

1. In generale le mostre, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.

2. L'installazione di vetrine degli esercizi commerciali sporgenti dal filo del fabbricato è consentita alle seguenti condizioni:

- non è ammessa l'installazione di vetrine poggianti su suolo pubblico ovvero sui marciapiedi di larghezza inferiore a mt. 1,50;
- è ammessa la realizzazione di vetrine sporgenti su marciapiedi di larghezza non inferiore a mt. 1,50, con sporgenza massima di cm. 30 dal filo esterno del fabbricato con altezza dal piano marciapiede di almeno 80 cm;
- è ammessa la realizzazione di vetrine occupante il suolo pubblico, con una sporgenza massima di cm.30 dal filo del fabbricato, sempreché sia lasciato uno spazio antistante di larghezza superiore a mt. 1,50;
- le vetrine non possono superare l'altezza all'estradosso dei vani di accesso agli esercizi commerciali.

Negli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, le facciate dei fabbricati con locali destinati ad attività commerciale, dovranno contenere nel loro ordinamento architettonico la possibilità di inserire mostre, vetrine, insegne pubblicitarie. Detti elementi, come ogni altra esposizione al pubblico, potranno esser installate esclusivamente nelle parti all'uopo predisposte e dovranno rigorosamente essere conformi ai particolari esecutivi del progetto approvato.

3. Eventuali bacheche pubblicitarie o per l'affissione di giornali murali non potranno comunque superare la dimensione di cm. 100x70, avere sporto massimo, rispetto al filo muro, di cm. 15, e dovranno essere munite di un telaio coerente col contesto e vetro di sicurezza antisfondamento.

4. Non è consentita l'installazione di "ante-vetrine" che sfruttano come spazio espositivo lo spessore delle ante di chiusura che si aprono verso lo spazio pubblico esterno, salvo il caso in cui l'esercizio commerciale disponga di un solo vano prospiciente la strada adibito anche ad ingresso e non sia dotato anche di vetrina esterna.

5. L'apposizione di tende da sole, all'esterno di esercizi pubblici e commerciali, devono essere collocate, di massima, all'interno degli stipiti dei vani di accesso e comunque nel rispetto delle modanature architettoniche degli edifici.

Le tende devono armonizzarsi con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di mt. 1,50 dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm. dal bordo del marciapiede.

Il bordo inferiore delle tende da sole, delle eventuali mantovane o frontalini ed i loro meccanismi, non possono essere posti ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal piano del marciapiede.

6. Le insegne, targhe e scritte commerciali o professionali devono essere contenute all'interno della luce di apertura dell'esercizio commerciale, ovvero sovrastanti ad essa, senza eccedere, in larghezza, le dimensioni della bucatina stessa e in altezza l'ingombro

massimo di cm. 50 e sporgenza massima di cm. 15. Dovranno, altresì, essere realizzate con lettere singole o scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto.

Le targhe commerciali o professionali, poste nei pressi di portoni degli edifici condominiali devono, possibilmente, essere raggruppate ed osservare caratteri di omogeneità ed uniformità per dimensioni e tipologie.

7. L'installazione di vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio comunale alla presentazione di SCIA edilizia corredata, tra l'altro, di un disegno firmato da tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole installare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve essere dimostrato attraverso schizzi, fotomontaggi, immagini computerizzate (render), l'inserimento nell'ambiente e nel contesto architettonico circostante.

8. Per tutti quanto altro non previsto nel presente Regolamento in relazione all'installazione di mezzi pubblicitari si rimanda alle relative norme del vigente Piano generale degli impianti pubblicitari del Comune.

#### **Art. 91: Cartelloni pubblicitari.**

Si rimanda alle relative norme del vigente Piano generale degli impianti pubblicitari.

#### **Art. 92: Beni culturali ed edifici storici.**

1. Il Piano Regolatore Generale individua nella tav. n.11 (Particolarizzazione del Vecchio Centro) i fabbricati, comprese le aree scoperte di pertinenza, che costituiscono una "memoria storica" della Città e, pertanto, da salvaguardare. Per tali immobili sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione di cui all'art. 5 - paragrafo Zona A - Particolarizzazione zone di particolare interesse- delle NTA del P.R.G.

2. Per i beni culturali e gli edifici storici nel territorio comunale sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **Art. 93: Cimiteri monumentali e storici.**

Si rimanda al vigente Regolamento del Consorzio Cimiteriale di Frattamaggiore - Frattaminore e Grumo Nevano.

#### **Art. 94: Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici.**

1. Si definiscono spazi pedonali le aree pavimentate, accessibili al pubblico, in cui il pedone si muove in sicurezza e autonomia, qualunque sia la propria condizione fisica soggettiva.

Il progetto di strade, piazze, percorsi, aree di uso pubblico dovrà essere integrato all'interno della rete generale dei percorsi e degli spazi pubblici individuati dallo strumento urbanistico generale. Gli interventi di nuova realizzazione e, per quanto possibile, gli interventi di recupero, dovranno prevedere la realizzazione di percorsi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali ai sensi delle norme contenute nel DM 236/89 e nel DPR 503/96.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla relazione con le sedi stradali prevedendo la realizzazione di sistemi di dissuasione e contenimento del traffico veicolare, di rallentamento e fluidificazione dello stesso, nel rispetto del Codice della Strada.

I progetti che prevedono attraversamenti pedonali dovranno essere corredati da elaborati specifici che illustrino i sistemi di raccordo tra percorsi pedonali e piano stradale nonché tutte le questioni inerenti la sicurezza del pedone.

2. All'interno degli spazi pedonali la scelta dei materiali per la realizzazione delle pavimentazioni dovrà rispettare le indicazioni di legge, essere antidrucciolevole e realizzata in modo da limitare al massimo i salti di quota.

3. La progettazione degli arredi dovrà definire la forma, i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie nel rispetto delle normative specifiche (norme UNI);

4. Il progetto illuminotecnico dovrà rispettare le indicazioni contenute nella legge regionale e statale vigenti in materia.

Nel caso d'interventi all'interno del tessuto storico, il sistema di illuminazione dovrà valorizzare l'unitarietà del sistema urbano e la presenza di edifici monumentali. Il progetto dovrà essere corredato da relazioni specialistiche di dettaglio che illustrino attraverso simulazioni progettuali le scelte e gli obiettivi che si vogliono perseguire.

5. I progetti del verde di arredo dovranno indicare, tramite relazioni specialistiche, le finalità generali, i criteri estetici, le opere di manutenzione delle alberature previste negli interventi negli spazi pubblici pedonali. Particolare attenzione dovrà essere posta ai rischi (ad es. presenza di spine) o inconvenienti (allergie, cattivi odori) per la cittadinanza.

Richiedono inoltre attenzione le attività connesse alla gestione del verde urbano quali potature, verifiche periodiche della stabilità ed eventuali attività di controllo fitopatologiche.

## Capo VI – Elementi costruttivi

### **Art. 95: Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa statale in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

2. In particolare:

**A) Barriere architettoniche in edifici ad uso privato:**

a) I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste.

b) La progettazione deve comunque prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

c) E' fatto obbligo di allegare al progetto edilizio la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni dettate ai sensi della legge vigente in materia;

d) Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo si rimanda alle norme in materia di cui al DPR 380/01 e s.m.i..

**B) Barriere architettoniche in edifici aperti al pubblico:**

a) Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n.118, e successive modificazioni, al DPR 503/1996, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e al D.M.LL.PP. 236/1989;

b) Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di cui alla lettera a) è subordinato

alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio tecnico comunale,

- c) La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità di cui all'art. 82 del DPR 380/01.

#### **Art. 96: Serre bioclimatiche.**

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, balconi, terrazzi e spazi a contatto con l'edificio, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni del presente regolamento.
2. A tutela del contesto architettonico consolidato, le serre finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono escluse dai computi relativi a parametri edilizi o urbanistici. In ogni caso le realizzazioni dovranno essere oggetto di accurato progetto edilizio in maniera da armonizzare l'inserimento nei contesti e nelle loro quinte prospettiche.
3. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continua di persone, pertanto, all'interno, non possono essere installati impianti di riscaldamento o raffrescamento di qualsiasi tipo;
4. La specificità del risparmio energetico deve essere certificata attraverso un'apposita relazione tecnica del progettista o di altro tecnico abilitato, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico e si dimostri di ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. Con "guadagno energetico" si intende la differenza tra il fabbisogno di energia primaria in assenza e il fabbisogno di energia primaria in presenza della serra.
5. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiata (cioè dotata di opportune schermature mobili e rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
6. La superficie utile della serra solare non potrà eccedere il 10% della superficie utile dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
7. La serra solare o bioclimatica non può essere installata sul lastrico solare o sulla copertura piana degli edifici (non assumono rilevanza le scale di accesso alla copertura e/o i volumi tecnici installati o da installare sulla copertura piana).
8. La serra solare deve, inoltre, rispettare i seguenti parametri:
  - deve esser relativa ad ogni unità immobiliare, senza possibilità di cumulo di superfici tra più unità immobiliari;
  - non potrà riguardare fabbricati industriali, commerciali o artigianali;
  - non può presentare pilastri in c.a. o muratura;
  - la copertura, qualora sia da realizzare, non potendosi giovare di strutture preesistenti (logge, balconi, ecc.) deve essere realizzata in materiale trasparente ad eccezione delle strutture e telai portanti.

La serra solare deve, infine, rispettare i seguenti criteri costruttivi:

- orientamento in via preferenziale a sud-est e sud-ovest per avere un buon rapporto tra esposizione ed ombra;
  - per una maggiore captazione dell'energia solare, analogamente al tetto, tutti i lati della serra dovranno essere vetrati.
9. Sono fatte salve le norme di natura civilistica e sulle distanze.

#### **Art. 97: Canali di gronda, pluviali e camini.**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta o lo smaltimento delle acque meteoriche. Le

tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

2. I canali di gronda e le pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o dal piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in giardini e/o cisterne.

Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

3. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassate fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici, realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile per almeno 2,00 metri.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà privata, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura. La confluenza delle acque piovane con altre acque di rifiuto è consentita solo al livello del citato pozzetto di captazione, purché la pubblica fognatura non sia di tipo "separato" con doppia canalizzazione indipendente, distinta per acque bianche e nere.

5. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e con le coperture circostanti in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.

L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di fonti di energie rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici) sono consentiti purché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

6. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché le stufe, cucine, focolai, forni e camini devono essere dotati di canne fumarie indipendenti; è vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto di terrazzi ovvero, se il fumaiolo dista meno di 10,0 metri dalle aperture di prospetto delle case antistanti nel raggio di 10,0 metri, deve essere prolungato di almeno 1,0 metro fino oltre le coperture di queste.

7. Sulle coperture a terrazzo praticabile sono ammessi altresì strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzioni ornamentale quale barbecue, piccoli forni e fioriere, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate;

8. Gli abbaini nelle falde dei tetti dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti; in alcuni casi qualora l'allineamento non risultasse oggettivamente possibile, dovrà comunque essere garantito un corretto inserimento ambientale e architettonico complessivo.

Gli abbaini, nei limiti stabiliti dal presente articolo, non vanno conteggiati agli effetti volumetrici e non devono comunque emergere oltre la linea di colmo; detti abbaini, muniti anche eventualmente di infissi, devono avere larghezza netta interna non superiore a m. 2,00 e lunghezza lorda non superiore ai 2/3 della lunghezza lorda della falda corrispondente e devono essere realizzati in allineamento con le aperture sottostanti. L'altezza netta interna deve essere pari al massimo a m. 2,40.

9. I tetti a falde di nuova costruzione o oggetto di modifica devono essere realizzati secondo i seguenti criteri:



- a) devono avere altezza media interna massima di 2,10 m. e altezza massima della parete alla gronda non superiore a m. 1,60, misurate dal pavimento del solaio di calpestio e possono essere destinati a deposito, stenditoi o similari, se costituiti da un unico locale;
- b) in nessun caso vanno superate le altezze massime dei fabbricati come stabilite dalle N.T.A. per ognuna delle zone omogenee;
- c) la chiusura perimetrale del sottotetto deve essere contenuta nella sagoma dell'ultimo piano del fabbricato e non deve racchiudere le superfici dei pensili e dei terrazzi a livello;
- d) la linea di gronda deve prospettare sulla via pubblica. Per motivi strettamente estetici è consentita la realizzazione di false quinte stradali con frontoni decorativi nei limiti dell'altezza massima al colmo;
- e) i materiali impiegati dovranno essere omogenei per la copertura di uno stesso edificio, ed in particolare potranno essere utilizzati:
  - tegole in laterizio tipo marsigliese o maritata;
  - coppi in laterizio;
  - lastre di ardesia;
  - pannelli schiumati che abbiano la lastra di estradosso in metallo e conformata a forma di coppo o tegola, purché preverniciata in colore rosso/bruno ad effetto laterizio.

Al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere parzialmente realizzato con elementi fotovoltaici o pannelli solari termici.

E' vietata la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, nonché lastre di plastica ondulate e lamiera ondulata.

- f) E' ammessa la sola installazione dell'impianto elettrico per l'illuminazione notturna e di n. 1 punto di approvvigionamento acqua (per pulizia e inaffiatura) mentre è vietata la realizzazione di altri impianti di qualsiasi genere e tipo (gas, riscaldamento, citofono etc.).
- g) Non dovranno essere presenti suddivisioni interne, a meno di quelle necessarie a delimitare le diverse proprietà nel caso di spazi al servizio di più unità immobiliari distinte o in caso di attribuzioni di quota conseguenti a divisioni ereditarie.

I sottotetti in possesso delle caratteristiche di cui innanzi non rientrano nel computo delle volumetrie edilizie edificabili ma sono comunque soggetti all'obbligo delle distanze.

10. Negli edifici con più unità immobiliari gli eventuali locali dei sottotetti non abitabili, se non altrimenti accessibili, potranno essere messi in comunicazione direttamente con gli appartamenti posti all'ultimo piano abitabile, dei quali ne costituiscono pertinenza, tramite scale interne di collegamento;

11. Verranno valutati ai fini volumetrici e superficiali i tetti a falde esistenti aventi le caratteristiche di abitabilità a residenza di cui all'articolo 3 della L.R. 28/12/2000 n. 5 e s.m.i.

12. Nei locali abitabili realizzati al di sotto di terrazze o sottotetti, potrà essere costruita, al di sopra della copertura, un'intercapedine ventilata, parallela alla falda del tetto o alla pendenza del terrazzo, purché abbia spessore non superiore a cm. 25 e sia realizzata mediante struttura non portante.

13. E' ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili (mansarde) a condizione che la loro altezza netta media sia non inferiore a m. 2,70 e che quella minima alla gronda non sia inferiore a m. 2,20.



### **Art. 98: Strade, passaggi privati e cortili.**

1. La costruzione e aperture al pubblico transito e passaggi privati è soggetta all'Autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico se la viabilità è di competenza comunale ovvero al Dirigente competente se la viabilità è gestita da altro Ente.
2. I cortili, intesi come parte di aree di pertinenza delle costruzioni non sistemate a verde permeabile o a parcheggi scoperti pavimentati in materiali filtranti, devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova costruzione, deve essere consentito il deposito di biciclette o delle carrozzine per disabili di chi vi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
6. E' prescritto che le aree cortilizie prospettanti la pubblica via siano tenute in stato di ordine e pulizia, dai proprietari, evitando che si accumulino materiali, provviste o altro (sia pure di uso domestico) che renda indecoroso ed antigienico lo spazio aperto.
7. Le strade vicinali e gli spazi condominiali, anche se non gravati da uso pubblico, devono essere tenuti liberi da manufatti, opere, elementi di arredo e cartellonistica che possano in qualsiasi modo scoraggiare l'uso da parte dei condomini e degli aventi diritto e renderne insicura l'utilizzazione.
8. Le strade private esistenti all'interno del centro abitato devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo il progetto da approvarsi dal Comune e seguendo le indicazioni del Piano di settore, ove esistente.
9. La costruzione di nuove strade private deve essere preceduta dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e dalla stipulazione, da parte di tutti i proprietari interessati, di atto pubblico, trascritto anche a favore del Comune, contenente l'obbligo, esteso alle proprietà dei terreni latitanti, di provvedere ad adeguata sistemazione e manutenzione costituendo a tal scopo apposito condominio del quale dovrà sempre essere comunicato al Comune l'indirizzo della sede ed il nominativo dell'Amministratore.  
Tali strade una volta aperte non potranno più essere sottratte all'uso pubblico e dovranno mantenersi sgombre.  
La larghezza delle nuove strade private non potrà esse inferiore a mt. 10,00 compresi i marciapiedi di larghezza minima di mt.1,50.  
Il Comune terrà un elenco di quelle strade private che saranno dallo stesso ritenute utili nell'interesse generale, e per questo, una volta che i privati le avessero cedute al Comune gratuitamente e completamente attrezzate, quest'ultimo provvederà alla loro manutenzione.
10. Gli Enti o i soggetti privati proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione ed alla sua pulizia e manutenzione;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta; all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori fognari comunali.

### **Art. 99: Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine.**

1. La realizzazione di cavedi e chiostrine è ammessa esclusivamente per la diretta ventilazione e illuminazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio e

ripostigli.

2. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, le chiostrine debbono essere così dimensionate:

- altezza fino a 10,00 m., lato minimo 5,00 metri, superficie min. 25,00 mq.;
- altezza fino a 15,00 m., lato minimo 6,00 metri, superficie min. 36,00 mq.;
- altezza oltre 15,00 m., lato minimo 10,00 metri, superficie minima 100,00 mq..

3. Nelle chiostrine, pozzi luce e cavedi (definiti questi ultimi come spazi interni di superficie inferiore a mq. 9,00) non è ammessa alcuna sporgenza ma è comunque consentita la realizzazione di vani finestra necessari a garantire i corretti apporti aeroilluminanti;

4. I cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche in modo da evitare ristagni ed è inoltre vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto;

5. Agli effetti del presente articolo si intende per "cortile" uno spazio libero e scoperto, delimitato, per almeno 2/3 del suo perimetro, da costruzioni.

Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale sono consentiti cortili aventi le seguenti caratteristiche:

- la media ponderata tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a 2/3 dell'altezza media delle pareti stesse; in nessun punto la distanza tra i lati contrapposti deve essere inferiore a m. 6,00;
- non è ammessa la copertura dei cortili ed è consentita la realizzazione di balconi purché non aggettino più di m. 1,50.

#### **Art. 100: Intercapedini e griglie di areazione.**

1. E' definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'areazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a conduttore e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute;

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protetto da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta di scarico per il deflusso delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m.1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa d'infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.) possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso la strada con apertura diretta sul marciapiede.

3. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualsiasi momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica;

4. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per i locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietre forate e con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole, le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 15;

5. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a

superficie piana, la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con coperture in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni;

6. Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombre da qualsivoglia materiale e prive di percolazioni o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

7. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che a terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione di intenderà revocata ed il Comune provvederà a sue spese alla chiusura e pavimentazione, addebitando l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.

8. Il Comune non assume nessuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini.

#### **Art. 101: Materiali e tecniche costruttive degli edifici.**

1. La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti, in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere.

Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza.

2. I sistemi costruttivi dell'opera, da individuare tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla tipologia dell'opera stessa. La scelta progettuale del sistema costruttivo e delle relative caratteristiche tecnico-prestazionali deve essere adeguatamente motivata ed esplicitata, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle istanze di costruzione.

3. Il progetto strutturale deve essere elaborato secondo i principi della Scienza delle costruzioni, conformemente alle prescrizioni fissate dalla specifica normativa di settore.

4. L'esecuzione delle opere deve avvenire secondo i dettami tecnici imposti dalle normative e le migliori regole dell'arte costruttiva, con l'uso accorto delle tecnologie più avanzate disponibili nel settore edilizio, operando tutti i controlli di accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, espletando tutte le verifiche su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate alla loro definitiva collaudazione.

#### **Art. 102: Disposizioni relative alle aree di pertinenza degli edifici.**

1. L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

2. Gli spazi liberi intorno alle costruzioni quando non siano destinate a transito devono essere decorosamente sistemate a giardino oppure a verde e mantenuti tali;

3. E' vietato utilizzare gli spazi liberi, intorno alle costruzioni per depositi di materiali. In tali spazi potranno essere posizionate strutture di arredo.

4. Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere, da considerarsi come arredo, in legno o metallo di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, prive di qualsiasi copertura se non con elementi vegetali, vivi o essiccati, purché permeabili o in tessuto permeabile e dotati dei seguenti requisiti:

- non possedere tamponature esterne se non in grigliato e dello stesso materiale della struttura;
- l'ancoraggio al suolo delle strutture non potrà avvenire mediante strutture

- murarie o in conglomerato cementizio;
  - dimensioni massime in termini di superficie mq. 12,00 e di altezza m. 2,60.
- Inoltre, è consentito il posizionamento di una struttura in legno per ricovero attrezzi e utensili o per animali ad uso domestico con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima di mt. 2,40, da considerarsi come arredo da giardino.
5. Nelle stesse aree, oltre a parcheggi pertinenziali a raso, dovranno trovare collocazione anche parcheggi per biciclette, convenientemente sistemati, in numero adeguato alle utenze condominiali.
  6. Sono fatte salve le norme civilistiche ove applicabili.

#### **Art. 103: Piscine e altre opere di corredo degli edifici.**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:
  - Piscine;
  - Campi da tennis e/o polivalenti;
  - Campi da calcetto;
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo di cui sopra per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni singolo edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
3. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche del piano campagna;
  - non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
  - possono usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo;
  - prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui;
4. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
  - dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - da una relazione geologica-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
5. In presenza di edifici di abitazione è permessa la costruzione di una piscina privata con i seguenti criteri prescrittivi:
  - a) è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale;
  - b) deve essere completamente scoperta. Non è ammessa alcuna forma di copertura, anche se realizzata con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili;
  - c) la localizzazione deve essere su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m. 50, salvo motivate esigenze;
  - d) l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua;
  - e) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione delle acque e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato;
  - f) la piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 200. Nel caso in cui la piscina sia di tipo condominiale e posta al servizio di almeno 4 u.i. ovvero al servizio di strutture turistico-ricettive, la superficie d'acqua potrà raggiungere mq. 300.
  - g) non sono consentiti sensibili livellamenti e riporti di terreno rispetto al piano di campagna. Il bordo della piscina non dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota

- originaria del terreno;
- h) le piscine prefabbricate, totalmente o parzialmente fuori terra, che potranno avere una superficie massima di 40 mq. ed un'altezza massima, fuori terra di m. 1,50 dovranno essere comunque realizzate raccordandosi alla quota del terreno esistente attraverso appositi rinfianchi o con altra struttura di mascheramento e/o mitigazione visiva;
- i) Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie lorda massima di mq. 9,00 con un'altezza non superiore a ml. 2,40;
6. Non è ammessa la costruzione di piscine sulle coperture degli edifici in Zona "A".
7. I campi da tennis o da calcetto devono essere realizzati con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento e materiali sintetici. La recinzione ove necessaria deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml. In ogni caso i campi dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili col paesaggio. I campi possono essere consentiti purché venga dimostrata la relativa pertinenzialità all'edificio principale e che non siano in diretto rapporto visivo con le principali strade di scorrimento del territorio comunale. Non sono ammessi in nessun caso nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi.

#### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

##### **Art. 104: Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di Funzionari e Agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne o verificarne la conformità al progetto approvato;
3. L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.  
Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Dirigente dell'Ufficio tecnico e, più in generale, i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
4. Le segnalazioni finalizzate al miglior espletamento della funzione comunale di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia debbono essere firmate ed indicare con precisione il nome, il cognome o la ditta e il recapito del segnalante: segnalazioni anonime o prive dei suddetti elementi di riconoscibilità non saranno prese in considerazione e verranno immediatamente archiviate.
5. I soggetti terzi rispetto all'attività edilizia o all'opera possono inoltrare richieste al Comune sull'iniziativa stessa o sull'intervento esistente o in corso di realizzazione e partecipare al procedimento nelle forme e nei modi di cui alla L.241/90 e s.m.i..

##### **Art. 105: Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari.**

1. Sono soggette, ai sensi della L. 4/11/1981 n. 689 e s.m.i., alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento e, segnatamente, quelle elencate di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge. Tali violazioni comportano l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, determinata all'atto

dell'accertamento della violazione, variabile da un minimo di € 50,00 (cinquanta/00) ad un massimo € 250,00 (duecentocinquanta/00).

Gli importi delle sanzioni sono rivalutati di anno in anno, a partire dal primo anno successivo all'entrata in vigore del presente Regolamento, sulla base dell'indice di inflazione accertato nell'anno precedente dall'ISTAT. E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81 e s.m.i..

2. La sanzione pecuniaria amministrativa, anche nella forma ridotta, è irrogata direttamente dalla Polizia Municipale in sede di accertamento dell'infrazione. Ai sensi delle vigenti norme statali, il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

3. Nel caso di accertamento di violazioni a disposizioni del presente Regolamento dalle quali conseguano anche sanzioni di natura edilizia e ambientale, le sanzioni delle due specie si cumulano e possono essere irrogate con atti e in tempi successivi.

4. L'inottemperanza a quanto intimato dal Provvedimento dirigenziale, entro il termine stabiliti, comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

5. Di seguito è riportata la tabella delle singole violazioni alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria:

- mancata comunicazione di inizio lavori - sanzione € 250,00;
- mancata o ritardata comunicazione di fine lavori - sanzione € 250,00;
- mancata esibizione del titolo abilitativo in cantiere - sanzione € 150,00;
- mancata comunicazione della modifica nominativi tecnici ed impresa - sanzione € 100,00;
- mancata apposizione del cartello di cantiere- sanzione € 100,00;
- omissioni degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione e manomissione del suolo pubblico- sanzione € 150,00;
- mancata ottemperanza alle prescrizioni relative alla manutenzione e decoro degli edifici e delle recinzioni prospettanti sulla pubblica via – sanzione € 200,00;
- sversamento di materiale edile in fognatura - sanzione € 250,00;
- deposito di materiali sciolti direttamente su suolo pubblico, o comunque in modo da non garantirne la dispersione in caso di pioggia o in modo da limitare il regolare deflusso delle acque meteoriche- sanzione € 100,00;
- ingombro di vie e spazi pubblici in assenza o in eccesso della concessione di suolo pubblico - sanzione € 50,00;
- installazione di antenne o parabole in facciata o su balconi o su tetto prospiciente la pubblica via – sanzione € 50,00;
- installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigerazione o qualunque impianto tecnologico in assenza di autorizzazione o comunque con evidente impatto visivo sugli spazi esterni, nella zona del Centro storico (Zona "A") - sanzione € 150,00;
- per qualsiasi altra violazione al presente Regolamento, non espressamente sanzionata nella casistica innanzi riportata: sanzione variabile tra un minimo di € 50,00 e un massimo di € 250,00, come determinata dal Dirigente di Settore.

## TITOLO V- NORME AGGIUNTIVE E TRANSITORIE

### **Art. 106: Collaudo di edifici – Casi “giustificativi” dell'assenza di certificazione.**

1. Ai fini della produzione della documentazione per l'agibilità sono ritenute “giustificative” della mancanza dello specifico atto di collaudo, le seguenti condizioni:

- a. edificio realizzato con lavori iniziati antecedentemente al 19.04.1940 (entrata in vigore del R.D. n. 2229 del 16.11.1939);
  - b. edificio edificato senza l'uso di c.c.a. i cui lavori siano iniziati a partire dal 19.04.1940 e fino al 05.01.1972 (entrata in vigore della L. 1086/71).
  - c. edificio edificato senza l'impiego di c.c.a. normale, precompresso e/o strutture metalliche i cui lavori siano iniziati a partire dal 05.01.1972 e fino al 01.07.2009 (entrata in vigore delle NTC 2008 - D.M. 14.01.2008).
2. Sugli edifici di cui al comma 1 in caso di "interventi di riparazione o locali", come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di Collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal D.L. e da una dichiarazione di idoneità statica.

#### **Art. 107: Aggiornamento del Regolamento.**

1. Le norme del presente Regolamento si intendono integrate, anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale, da ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanate successivamente alla sua approvazione.
2. Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunali contenuti nel presente Regolamento si intende fatto al testo vigente dei medesimi e loro eventuali modificazioni o integrazioni.

#### **Art. 108: Disposizioni transitorie e finali.**

1. Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 11, comma 1, del Regolamento di attuazione n. 5/2001 della L.R. n. 16/2004 è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.
2. Dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania e il testo è depositato a permanente visione del pubblico presso la Segreteria comunale nonché inserito sul sito web comunale.
3. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente alla sua entrata in vigore.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.
5. I procedimenti in corso, avviati a seguito di istanze, richieste, segnalazioni, comunicazioni o altri atti giuridicamente volti ad ottenere il rilascio di provvedimenti urbanistici, continueranno ad essere disciplinati nel previgente Regolamento.
6. I provvedimenti non conformi alle norme del presente Regolamento, già efficaci alla data di entrata in vigore, conservano la loro validità alla condizione che i relativi lavori siano già concretamente iniziati, come da conforme dichiarazione d'inizio lavori, e siano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.
7. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUEC è obbligatorio l'uso della modulistica tipo statale e regionale e di quella eventualmente predisposta dal Comune.