

COMUNE DI BARANO D'ISCHIA

PROVINCIA DI NAPOLI

RUEC

(REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO COMUNALE)

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE
(ARTT. 28 E 29 DELLA L.R. 22.12.2004, N.16)

REDATTO AD INIZIATIVA DEL SINDACO

PROF. GIUSEPPE GAUDIOSO

CON LA CONSULENZA DELL'AMMINISTRATIVISTA

AVV. LORENZO BRUNO MOLINARO

IL SINDACO

(*Prof. Giuseppe Gaudio*)

IL DIRIGENTE DELL'U.T.C.

(*Arch. Giuseppe Barbieri*)

IL CONSULENTE

(*Avv. Lorenzo Bruno Molinaro*)

Approvato con delibera C.C. n. 16 del 4.7.2007

TITOLO I

FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

Oggetto e contenuto del regolamento urbanistico edilizio comunale

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (di seguito RUEC) individua le tipologie e le modalità esecutive delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Disciplina, inoltre, gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, l'ornato pubblico e la promozione dell'ambiente naturale.

ARTICOLO 2

Principi

Le norme del RUEC si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli e meno abbienti, favorendo la realizzazione di un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio ed estetico – paesaggistico, quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in previsione dei piani da redigere, ovvero il Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), compete all'Organo di gestione comunale assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, verificando che le stesse si svolgano nell'osservanza delle norme medesime, nonché delle prescrizioni e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi rilasciati.

Per organo di gestione cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nell'ambito del territorio comunale si intende il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale cui la vigente normativa (art. 107 D.Lgs 18.8.2000, n. 267) attribuisce i corrispondenti poteri.

ARTICOLO 3

Osservanza della normativa vigente nel territorio comunale.

L'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore dei lavori sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico, del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani Urbanistici Attuativi e, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo rilasciato e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Tali soggetti sono, altresì, responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto, delle eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere l'organo di gestione dovrà essere informato entro 48 ore lavorative.

I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione o autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28.12.2000, n. 445, da cui risulti la piena conoscenza degli estremi del titolo abilitativo ad edificare e di tutti gli elaborati di progetto ad esso allegati. In mancanza di tale dichiarazione o autocertificazione le sostituzioni non produrranno effetto.

Per quanto non espressamente previsto dal presente RUEC, si richiamano le disposizioni del codice civile, le normative urbanistico - edilizie nazionali, regionali e locali, e, per gli aspetti relativi alla tutela paesaggistica, le disposizioni contenute nel D.Lgs 22.1.2004, n.42, nei decreti ministeriali di attuazione e nella L. 15.12.2004, n. 308, nonché le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico.

Per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella L. 24.11.2003, n. 326, si farà riferimento anche alle circolari interpretative del Ministero dei Lavori Pubblici del 17.6.1995, n. 2241/UL, e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699.

La sopravvenienza di nuove normative nazionali e regionali regolanti le materie oggetto del presente RUEC comporterà l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza necessità di apportare varianti.

Il RUEC, all'atto dell'approvazione del PUC, in una alle relative norme tecniche di attuazione, definirà, in coerenza con tale strumento sovraordinato, i nuovi criteri per la qualificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplinerà gli oneri concessori.

Specificherà, inoltre, i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale in conformità agli indirizzi che verranno stabiliti con delibera della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 28, comma 3, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC saranno sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art. 29 stessa legge.

Per l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali si farà riferimento al Capo II del Titolo IV del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

CAPO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI

ARTICOLO 4

Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

costruzione : opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalle modalità di installazione o incorporazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30.4.1992, n.285, e successive modificazioni e integrazioni (nuovo codice della strada);

unità immobiliare : insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

porticato : spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

loggia : spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;

facciata : parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

fronte : porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

piano : lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:

a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore di non più di 50 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;

b) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 50 cm;

c) piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nelle lettere a) e b) precedenti.

spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni e porticati;

b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;

c) patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più

piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

d) chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

e) cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

arredi per spazi esterni : costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

a) gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;

b) pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;

c) grillage: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

tettoie e pensiline : strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinente di spazi scoperti di una costruzione.

chiosco : costruzione, temporanea e non, di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

cose mobili ancorate al terreno : boe, pontili, gavittelli, costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non e pedane.

ARTICOLO 5

Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RUEC e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

Superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

Superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

A titolo esemplificativo, danno luogo a superficie non residenziale:

- a) le cantinole e i depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) i terrazzi, i balconi, le logge e i ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della Su;
- c) le tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta, e le pensiline, nella misura massima del 5% della Su;
- d) le scale e gli ascensori interni alla singola unità abitativa;
- e) i locali per gli impianti tecnologici, quali gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, a gas, di sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- f) i vani e gli androni di ingresso, i porticati e i locali (depositi di biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative;
- g) gli spazi per parcheggio e le autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 della legge 17.8.1942, n.1150, così come modificato dall'art.2 della legge 24.3.1989, n.122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui alle lettere precedenti sono considerate come Su.

Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;
- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5, punti 1) e 2), del D.M. 2.4.1968, n.1444;
- e) depositi, magazzini ed archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui alle lettere precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzioni di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi

spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17.8.1942, n.1150, così come modificato dall'art.2 della legge 24.3.1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

Volume complessivo di un edificio, espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta), l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o i parcheggi pertinenziali;
- b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
- d) le tettoie nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
- e) i balconi e le pensiline;
- f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici ad esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- h) i sottotetti non praticabili;
- i) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- j) i volumi determinati al piano terra degli edifici esistenti per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, di igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Altezza delle facciate, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto

approvato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

Altezza massima della costruzione, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

Distanza tra i fronti, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, eccetera), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Distanza dai confini e dal filo stradale, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

ARTICOLO 6

Definizione del rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

CAPO III

SOGGETTI LEGITTIMATI, UFFICIO COMPETENTE E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

ARTICOLO 7

I soggetti

La richiesta del titolo abilitativo può essere presentata dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto titolare di diritto reale (usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione) o detentore qualificato alla trasformazione edilizia del suolo.

ARTICOLO 8

Sportello Urbanistico

In conformità a quanto previsto dall'art. 41 della L.R. 26.12.2004, n. 16, è istituito presso il Comune lo Sportello Urbanistico, che sostituisce, ad ogni effetto, l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a) ricezione delle denunce di inizio attività, delle domande per il rilascio di permessi di

costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;

b) acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;

c) rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia.

Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;

d) adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#);

e) cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui alla lettera c).

Il Comune potrà gestire lo Sportello Urbanistico anche in forma associata con altri Comuni.

ARTICOLO 9

Manutenzione ordinaria

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.a), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di manutenzione ordinaria*" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Il termine '*finiture*' va riferito alle parti non strutturali dell'immobile, sia interne che esterne ad esso, e, più precisamente, agli intonaci, alle tinteggiature e ai rivestimenti murari, ai pavimenti, agli infissi di porte e finestre, alle ringhiere, ecc.

Le opere necessarie ad integrare o a mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti (idraulico-sanitario, termico, elettrico, ecc) comprendono, invece, quelle opere, di modesta entità, il cui scopo consista unicamente nell'adeguamento degli impianti, purché senza modifiche strutturali e senza mutamento delle loro caratteristiche tipologiche.

A titolo esemplificativo, possono, quindi ricondursi alla categoria della manutenzione ordinaria, nell'ambito dell'edilizia residenziale, interventi quali:

1) riparazioni e rifacimenti pavimentazioni interne;

2) riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzioni e posa di rivestimenti interni;

3) riparazioni e sostituzioni infissi e serramenti interni;

4) riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari;

5) riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;

6) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavevi , ecc.;

7) riparazioni recinzioni;

8) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;

9) riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;

10) riparazioni dei terrazzi e dei balconi;

11) stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;

12) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate di stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di titolo abilitativo;

13) sostituzioni, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori, degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;

14) apertura e chiusura vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

15) costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura.

Nell'ambito dell'edilizia non residenziale (impianti industriali), sempre a titolo di esemplificazione, possono rientrare nella categoria della manutenzione ordinaria le opere individuate dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, Dir. Gen. urb., del 16.11.1977, n. 1918, di seguito indicate:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali :

- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;

- cabine valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;

- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;

- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;

- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:

- manufatti ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;

- ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;

- chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;

- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;

- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi ;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché di navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione di mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzioni e di abbattimento.

ARTICOLO 10

Manutenzione straordinaria

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di manutenzione straordinaria*" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

A titolo esemplificativo, possono, quindi, ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria, sulla base dell'elaborazione giurisprudenziale, i seguenti interventi, quando siano eseguiti con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli sottoelencati:

- ripristino delle tramezzature interne, demolizione di tramezzi e costruzione di scale interne, anche con modifiche esterne delle luci;
- apertura di finestre nel muro perimetrale esterno dell'edificio necessarie ai fini dell'areazione

dei locali;

- interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, ivi compreso il consolidamento delle strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote di imposta e senza alterazione alcuna dei volumi, delle superfici e dei prospetti.

Si definiscono prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile rispetto a spazi pubblici o spazi privati. Non costituiscono, invece, prospetto le pareti che, seppure perimetrali, prospettino su spazi o cortili chiusi completamente interni rispetto alla costruzione;

- interventi finalizzati alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, anche con modifiche interne dei tramezzi e divisori per diversa distribuzione dei locali, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali gli interventi di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (di cui all'art. 1 della legge 9.1.1991, n.10) in edifici ed impianti industriali;

l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, in quanto estensione dell'impianto idrico-sanitario in opera;

- la realizzazione di vanelle di isolamento;
- l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi all'interno delle costruzioni e dei cortili;

- la realizzazione di scale di sicurezza, scale in ferro di collegamento tra fabbricati e giardino, recinzioni, muri, cancellate, fosse settiche, volumi tecnici interrati per esigenze di adeguamento funzionale, cisterne interrate per l'approvvigionamento idrico e garages pertinenziali interrati alle condizioni previste dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122;

- la realizzazione di piscine natatorie fino a 25 mq.;
- la realizzazione di pavimentazioni circostanti le piscine per esigenze di igiene e sicurezza, in quanto insuscettibili di verticalizzarsi con offesa di visioni prospettiche e di insieme;

- la realizzazione o consolidamento di muri di contenimento di terreni e scarpate;
- la realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, ecc.;

- la realizzazione di pergolati, grillages e gazebi, nonché delle opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- la realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi

commerciali, terziari o artigianali;

- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere quando è richiesta la semplice denuncia di inizio attività, precisandosi, sul punto, che, per effetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 8, della L.R. 28.11.2001, n.19, il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole ("E") è sempre soggetto a permesso di costruire;

- trasformazione di una tromba di scale in vano diversamente utilizzabile, ma non comportante mutamento di destinazione d'uso;

- costruzione di un piccolo silos per il recupero dei residui legnosi derivanti dalla lavorazione del legno;

- realizzazione di tettoie fino a 2 metri di sporto senza sostegno verticale per la protezione delle strutture retrostanti dagli agenti atmosferici esterni;

- realizzazione di soppalchi interni, quando l'altezza dall'intradosso del solaio alla superficie soppalcata da realizzare non raggiunge i mt. 2,70;

- trasformazione di balconi in verande con pannelli di vetro su intelaiatura metallica di facile rimozione, al solo fine di protezione climatica;

- sostituzione del tetto a spiovente con quello a terrazza;

- erezione di muri destinati a servizi.

ARTICOLO 11

Restauro e risanamento conservativo

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. c), del d.P.R., 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Benchè il fine cui mirano gli interventi di cui trattasi sia in fondo lo stesso di quelli rivolti alla manutenzione straordinaria, ne è diverso l'oggetto che concerne un organismo edilizio e non parti di esso, di guisa che può affermarsi che la manutenzione straordinaria costituisca perciò un intervento minore rispetto al restauro e al risanamento conservativo.

Il presupposto implicito della fattispecie è, naturalmente, non solo l'esistenza iniziale ma anche la permanenza dell'edificio durante i lavori, non potendosi più parlare di restauro o risanamento laddove l'edificio abbia subito crolli tali da richiedere la sua ricostruzione. In altri

termini, ciò che caratterizza tale tipologia di intervento è un insieme sistematico di opere ed il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibile.

I predetti interventi possono anche determinare mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino trasformazione dell'aspetto esteriore, dei volumi e delle superfici e sempre che la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee, con la tutela dell'immobile, del contesto e del sito considerato nel suo insieme, in conformità a quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lett. f), della L.R. 28.11.2001, n. 19, e dall'art. 7, comma 5, delle norme di attuazione del P.T.P. dell'isola d'Ischia.

A titolo esemplificativo, possono, quindi, ricondursi alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, sulla base dell'elaborazione giurisprudenziale, gli interventi rivolti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie e storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di elementi accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) alla valorizzazione della costruzione quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;

c) alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Nel novero dei predetti interventi rientrano anche quelli che, senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente, prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai, delle scale e delle coperture.

Gli interventi di risanamento conservativo, senza dar luogo ad un organismo edilizio diverso dal precedente, possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Analogamente, appartengono alla suindicata categoria gli interventi volti al ripristino filologico di elementi o parti costitutive di edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza o accidentali, purchè ne sia possibile accertare la effettiva consistenza attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche ed anche documentarie, rappresentate, ad es., da rogiti notarili e

dichiarazioni testimoniali di supporto rese ai sensi degli artt. 391 bis e ss. c.p.p..

La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata da tecnico abilitato, responsabile, in caso di attestazioni mendaci, ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale.

Sono stati, inoltre, ricondotti alle tipologie del restauro e del risanamento conservativo interventi come:

- la sostituzione di due solai lignei con una struttura complessa costituita da una soletta in cemento armato nella quale sono stati reinseriti i solai preesistenti, posto che si tratta di opere rivolte ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio preesistente, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso;

- la rinnovazione parziale dei muri perimetrali di un edificio, con la sostituzione delle pareti perimetrali in eternit con muri perimetrali di cemento e con il rifacimento del tetto, ferme restando la superficie, la volumetria e la destinazione del manufatto originario;

- la demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato, non incidendo tale attività sul preesistente assetto edilizio;

- la realizzazione di una controsoffittatura dei locali, di una fioriera e di un forno con banco di lavoro;

- un esiguo aumento di superficie utile necessario per una migliore sistemazione dei servizi igienici;

- la fusione di due unità immobiliari, posto che il numero delle unità immobiliari acquista rilevanza solo quando risulti accresciuto, con conseguente maggior peso urbanistico degli insediamenti;

- la realizzazione di una torretta destinata ad alloggiare la torre evaporativa della centrale di termoventilazione, con modifica dei balconi per sistemarvi lo sbarco dell'ascensore, in quanto destinato ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio preesistente;

- l'innalzamento di un muro a contenimento del terreno soprastante, in proseguimento e sostituzione di altro muretto esistente, avente altezza di m 0,70 circa e lunghezza di mt 10 con altezza di mt 1.90 ed eseguito per l'installazione di un cancello in ferro;

- i lavori di sistemazione di una recinzione, di un cancello e di taluni pali per la collocazione di una tenda;

- la ricostruzione di parti rilevanti di un edificio colonico con interessamento delle strutture, purchè non si realizzi una modifica della tipologia architettonica e dell'uso potenziale dell'immobile;

- la realizzazione di un montacarichi e di un soppalco all'interno di un posteggio per commercio all'ingrosso, trattandosi di opera diretta all'adeguamento e riqualificazione funzionale

dell'organismo edilizio cui inerisce;

- la realizzazione di un servizio igienico con ripristino dei contorni;
- la redistribuzione di volumi e superfici con interventi volti al rinnovo, consolidamento e ripristino di un castello;
- il rifacimento della facciata con modifiche nella disposizione di alcune finestre e portoni; l'intonacatura, la tinteggiatura e la verniciatura; la sistemazione del manto di copertura in tegole e canali; il rifacimento di canali di gronda, pluviali e lamierati vari in rame; la diversa tramezzatura interna; l'adeguamento dei servizi igienici esistenti con aggiunta di un nuovo servizio;
- la realizzazione di muri perimetrali da eternit in cemento con rifacimento del tetto;
- la sostituzione di volumi e superfici in modo da creare una pluralità di appartamenti in un contesto di conservazione dello stesso organismo edilizio e sua completa funzionalità;
- la ricostruzione di un muro perimetrale e del tetto di una mansarda adibita a cucina rustica;
- la copertura di un terrazzo in coppi, terrazzo in precedenza a cielo aperto;
- la realizzazione di balconi;
- l'apertura di nuove finestre necessarie ai fini dell'areazione dei locali.

ARTICOLO 12

Ristrutturazione edilizia

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di ristrutturazione edilizia*" quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano, pertanto, in tale categoria di interventi:

- a) la demolizione e/o il ripristino e/o la sostituzione di strutture portanti, con modifica delle quote di imposta preesistenti;
- b) l'esecuzione di opere comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- c) la demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde originarie, della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica entro la misura massima del 2%;
- d) il cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire;
- e) la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle

loro dimensioni;

- f) la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote di imposta dei solai;
- g) l'incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.

Ai fini di cui alla lettera g) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse e la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

Per esigenze di armonizzazione delle previsioni del presente RUEC a quanto prescritto dal P.T.P. dell'isola d'Ischia in materia di ristrutturazione edilizia, si stabilisce che tale tipologia di intervento è ammessa soltanto per gli edifici di recente impianto, realizzati dopo il 1945, con esclusione degli edifici di valore storico – artistico singolarmente individuati ed oggetto di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089, del D.Lgs 29.10.1999, n. 490, e del D.lgs 22.1.2004, n.42.

ARTICOLO 13

Ristrutturazione urbanistica

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per “*interventi di ristrutturazione urbanistica*” quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale tipologia di intervento, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di apposito piano di recupero, è ammessa soltanto per le aree degli insediamenti baraccali realizzati a seguito del terremoto del 1883, secondo quanto stabilito dall'art. 7 del P.T.P. dell'isola d'Ischia.

ARTICOLO 14

Interventi di nuova costruzione

Si definiscono tali quelli che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie di cui all'articolo precedente.

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

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

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

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

ARTICOLO 15

Interventi relativi ad opere di modesta entità

Si definiscono tali quelli che riguardano le insegne pubblicitarie o di diverso tipo e lapidi commemorative esterne ai cimiteri, fermo restando che la segnaletica stradale realizzata in applicazione del Codice della Strada non soggiace alle norme del presente RUEC.

ARTICOLO 16

Interventi relativi alle modificazioni del suolo

Si definiscono tali quelli che alterano la conformazione originaria del suolo, quali i movimenti di terreno e le relative opere di sostegno.

ARTICOLO 17

Interventi relativi alle opere interne

Si definiscono tali quelli che introducono modifiche interne, tali da non comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e da non arrecare pregiudizio alla statica dell'edificio.

TITOLO II

INTERVENTI EDILIZI E “GIUSTO PROCEDIMENTO”

CAPO I

NATURA DEGLI INTERVENTI E REGIME DEI TITOLI ABILITATIVI

ARTICOLO 18***Titoli abilitativi***

Tenuto conto delle innovazioni introdotte dal d.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, e dalle disposizioni contenute nella L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16, il regime attuale degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi, individuati nella preventiva *“comunicazione”*, nella *“denuncia di inizio attività”* e nel *“permesso di costruire”*, viene così distinto:

A) Sono liberi gli interventi quali:

- la manutenzione ordinaria;
- l'eliminazione di barriere architettoniche che non comporti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- la realizzazione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per tali interventi è richiesta la preventiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico per consentire l'esercizio della normale attività di vigilanza sul cantiere aperto.

B) Sono soggetti a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A), mutamenti della destinazione d'uso;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tale classificazione non costituisce un'elencazione chiusa, giacché l'art. 10 del d.P.R. n. 380/01 attribuisce alle Regioni il potere di sottoporre a permesso di costruire ulteriori categorie di interventi, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico.

Come già precisato all'art. 10 del presente RUEC, la Regione Campania, con L.R. 28.11.2001, n. 19, ha stabilito che *“il mutamento di destinazione d'uso, nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire”*.

C) Sono soggetti a denuncia di inizio attività (di seguito D.I.A.) tutti gli interventi edilizi non assoggettati a permesso di costruire.

La D.I.A., originariamente introdotta in funzione di semplificazione, di liberalizzazione e di accelerazione dei procedimenti autorizzatori dall'art. 4, comma 7, del D.L. 5.10.1993, convertito con modificazioni dalla L. 4.12.1993, n. 493, solo per alcuni interventi edilizi, si è trasformata, nella sistematica risultante dal d.P.R. 6.6.2001, n. 380, in titolo abilitativo *“preferenziale”*, nel senso che esso

rappresenta la “regola” per l’esercizio dello *jus aedificandi*, mentre il permesso di costruire rappresenta l’eccezione.

Trattasi, in altri termini, di fattispecie a formazione progressiva, cui la legge riconnette gli effetti propri del permesso di costruire, basata su una denuncia del cittadino, accompagnata dalla relazione di un progettista abilitato con i necessari elaborati tecnici circa le opere da realizzare, e sul decorso del tempo (trenta giorni) entro cui il Responsabile dello Sportello Urbanistico può emettere un provvedimento inibitorio dell’attività edilizia.

In particolare, sulla base di quanto previsto dall’art. 2 della L.R. 28.11.2001, n.19, come modificato dall’art. 49 della L.R. 22.12.2004, n.16, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

a) – gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, come descritti negli articoli 10 e 11 che precedono e, comunque, gli interventi edilizi di cui all’art. 4 del D.L. 5.10.1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla L. 4.12.1993, n. 493, come sostituito dall’art. 2, comma 60, della L. 23.12.1996, n. 662, lettere a), b), c), d) e) ed f);

b) - le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell’edificio preesistente;

c) - le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell’edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

d) - i mutamenti di destinazione d’uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell’aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d’uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

e) - la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla L.R. 24 marzo 1995, n. 8.

Infine, per gli immobili non ultimati, oggetto di titolo abilitativo edilizio in sanatoria o anche di titolo abilitativo per il quale non siano stati adottati provvedimenti decadenziali, è ammessa, sempre in base a D.I.A., l’esecuzione di quelle opere necessarie per renderli funzionali, cioè tamponature, tramezzature, opere interne, pavimenti, ecc..

Il procedimento di formazione della fattispecie della D.I.A., in conformità a quanto previsto dall’art. 23 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, dalla L. 11.2.2005, n.15, e dalle normative regionali sopravvenute, è il seguente:

1. Il proprietario dell’immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Urbanistico

comunale la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Urbanistico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può convocare una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, comunica i motivi ostativi alla esecuzione dell'intervento, assegnando all'interessato un termine non superiore a giorni dieci per eventuali controdeduzioni.

Decorso il suddetto termine, ove non ritenga superati i rilievi formulati con la comunicazione precedente, notifica all'interessato l'ordine di non effettuare il previsto intervento, sorretto da idonea motivazione anche in ordine agli scritti difensivi disattesi, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Urbanistico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

L'interessato, in alternativa alla D.I.A., può sempre richiedere il permesso di costruire.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, anche tenuto conto di quanto previsto dall'art. 1 della L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificato dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16, è il seguente:

1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

3. In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della Commissione per il Paesaggio, ove sia prescritto il rilascio di parere paesaggistico. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici ed alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

4. Il permesso di costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5. Il rilascio del permesso di costruire è preceduto, nei casi indicati al comma tre del presente articolo, dal parere della Commissione per il Paesaggio, se espresso nel termine di cui al comma 2,

ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

6. Nei comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

7. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

ARTICOLO 19

Comunicazione per gli interventi edilizi liberi e sue caratteristiche

Prima dell'inizio dei lavori relativi agli interventi edilizi liberi, di cui al precedente art.18, deve essere prodotta comunicazione allo Sportello Urbanistico.

Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che si intendono realizzare.

Nella comunicazione sono indicate le generalità complete dell'autore della comunicazione e – se diverso – del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

ARTICOLO 20

Corredo documentale della denuncia di inizio attività

La D.I.A. deve essere presentata allo Sportello Urbanistico comunale unitamente ai seguenti atti e documenti:

- a) grafici, in 2 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti:
 - stralcio planimetria catastale;
 - stralcio rilievo aereofotogrammetrico;
 - piante, sezioni e prospetti della situazione esistente e di quella di progetto;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o dei manufatti da installare, contenente asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente "*in itinere*", nonché alle disposizioni del RUEC;
- c) documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;
- d) autocertificazione sul titolo di colui che assume l'iniziativa;
- e) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si

tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l'acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.

ARTICOLO 21

Modalità di presentazione dell'istanza di permesso di costruire e corredo documentale necessario

Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 18 è necessario presentare allo Sportello Urbanistico istanza, redatta in duplice copia, sottoscritta dal proprietario o dal detentore qualificato.

La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori, ove già nominato.

Alla domanda debbono essere allegati:

a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti, oltre ai nominativi del proprietario e del progettista, anche:

- stralcio planimetria catastale e stralcio rilievo aereofotogrammetrico con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;

- planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, la sistemazione degli spazi esterni, del terreno e le recinzioni;

- progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante;

- eventuali particolari esecutivi;

- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante, con la documentazione tecnica prevista dalla L.R. 19.8.1974, n. 48, dalla L.R. 27.5.1985, n. 62, dal D.Lgs 11.5.1999, n. 152, e dal D.Lgs 28.8.2000, n.

258, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia).

Tale documentazione non è richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale, né per gli impianti esistenti;

- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione, ove prescritto;

- il progetto degli impianti di cui all'art. 110 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, secondo le disposizioni di cui al d.P.R. 6.12.1991, n. 447, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto;

- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D.M. 10.5.1977), nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;

b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;

c) documentazione fotografica dell'immobile e/o dell'area dell'intervento e delle sue adiacenze, con allegata planimetria dei coni ottici;

d) titolo di proprietà o documentazione certificante il titolo del richiedente;

e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente RUEC;

f) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine.

Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici e tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti soggettivi prescritti dalla L.R. 20.3.1982, n.14.

ARTICOLO 22***Rilascio del permesso di costruire***

In conformità a quanto previsto dall'art. 11 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico non può rigettare l'istanza di permesso di costruire, qualunque sia la motivazione, che deve presentare, in ogni caso, caratteri di adeguatezza con riferimento alla normativa vigente nell'ambito del territorio comunale, senza aver previamente comunicato al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7.8.1990, n. 241, introdotto dall'art. 6 della L. 11.2.2005, n. 15.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Responsabile dello Sportello Urbanistico, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 23***Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici***

In conformità a quanto previsto dall'art. 14 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque

delle disposizioni contenute nel D.lgs 22.1.2004, n.42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ARTICOLO 24

Efficacia temporale, decadenza, proroga e rinnovo del permesso di costruire

In conformità a quanto previsto dall'art. 15 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, nel permesso di costruire il Responsabile dello Sportello Urbanistico indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

- La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede, altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

ARTICOLO 25

Lottizzazioni

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e la documentazione del piano sono stabiliti dagli artt. 13 e seguenti, unitamente al 28, della L. 7.8.1942, n. 1150, come modificata dalla legge 6.8.1967, n. 765, nonché dalla L.R. 20.3.1982, n. 14, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le modalità di approvazione sono fissate dall'art. 27 della L.R. 22.12.2004, n.16.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La stessa condizione opera anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la D.I.A., salvo diversa disposizione di legge.

ARTICOLO 26

Autorizzazione paesaggistica

Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, evitando che i proprietari li distruggano o li modificano in modo pregiudizievole al loro aspetto esteriore oggetto di protezione, è prescritto che gli interventi edilizi relativi agli stessi siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22.1.2004, n.42.

In particolare, tale disposizione prevede che:

<< 1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legislativo, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, è individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

5. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:

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

6. L'amministrazione, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non

corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.

7. La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 6. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

8. L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 8, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva è presentata alla competente soprintendenza.

10. L'autorizzazione paesaggistica:

- a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;*
- b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;*
- c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.*

11. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiara di rinunciare o di non avervi più interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere impuginate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.

12. Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo

oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155.

13. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

14. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza>>>.

Fino all'approvazione dei piani paesaggistici ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 145 del D.Lgs 22.1.2004, n.42, trova applicazione il regime transitorio, introdotto dall'art. 159 dello stesso Decreto Legislativo, secondo cui:

<< 1.L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146, comma 2, dà immediata comunicazione alla soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato nonché le risultanze degli accertamenti eventualmente esperiti. La comunicazione è inviata contestualmente agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio di procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. L'amministrazione competente può produrre una relazione illustrativa degli accertamenti indicati dall'articolo 146, comma 5. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce comunque atto distinto e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6-bis, del decreto ministeriale 13 giugno 1994, n. 495.

3. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa documentazione.

4. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 2 è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla competente soprintendenza, che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata dalla documentazione prescritta, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla amministrazione competente. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione. della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.

5. Per i beni che alla data di entrata in vigore del presente codice siano oggetto di provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto

1985, n. 431 e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale in data anteriore al 6 settembre 1985, l'autorizzazione prevista dal comma 1 e dagli articoli 146 e 147 può essere concessa solo dopo l'approvazione dei piani paesaggistici>>.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico comunale, ai sensi della L.R. 23.2.1982, n. 10 (v. Allegato contenente *“Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla Regione Campania ai Comuni con la legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali”*), come modificata dall'art. 49, comma 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16.

Operando la sub-delega al Comune, l'istanza di autorizzazione paesaggistica può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio del permesso di costruire, unitamente alle copie aggiuntive della documentazione prescritta al precedente art. 21.

L'istanza può essere anche presentata separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di competenza di altra Autorità, nonché quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della D.I.A..

L'autorizzazione paesaggistica ha validità di cinque anni, decorrente dalla notificazione o comunicazione all'interessato ad opera del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

ARTICOLO 27

Commissione per il Paesaggio

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, prima di provvedere al rilascio o al diniego dell'autorizzazione paesaggistica, è tenuto ad acquisire il parere di un organo collegiale cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, ai sensi dell'art. 41, comma 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16, costituito dal medesimo Responsabile dello Sportello Urbanistico, che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato, con garanzia di rappresentanza della minoranza anche in caso di surroga del rappresentante della stessa.

L'organo collegiale di cui sopra, sostanzialmente corrispondente, per il passato, alla Commissione Edilizia Integrata, può oggi ritenersi equivalente alla Commissione per il Paesaggio prevista dall'art. 148 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, tale norma demandando genericamente alle Regioni di promuovere l'istituzione presso gli enti locali delle commissioni competenti ad esprimere i pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Pertanto, con il presente RUEC, l'organo collegiale del Comune, cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistica, viene denominato Commissione per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio è l'unica commissione consultiva operante nell'ambito dei procedimenti urbanistico – edilizi e paesaggistici, non essendo più necessario il parere della Commissione Edilizia che, dalla data di entrata in vigore del presente RUEC, cessa ogni funzione, dovendosi intendere soppressa ad ogni effetto.

La Commissione per il Paesaggio viene convocata su iniziativa del Responsabile dello Sportello Urbanistico con avviso di convocazione contenente gli elementi identificativi delle pratiche per le quali si richiede il parere.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti. Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

In caso di assenza del componente, protrattasi per quattro sedute consecutive, ancorchè giustificata, il Consiglio comunale, su proposta del Presidente, può legittimamente disporre la surroga.

Il parere è reso a maggioranza dei voti.

In caso di parità è decisivo il voto del presidente che svolge anche funzioni di segretario.

Il verbale dell'adunanza potrà essere sottoscritto anche solo dal presidente e da uno degli esperti che ha votato a favore.

In caso di dichiarazione di voto contrario o di astensione di taluno dei componenti, il verbale dovrà darne atto.

Il parere deve essere congruamente motivato, con riferimento alla compatibilità dell'intervento con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

L'espressione "*parere favorevole*" ed altre analoghe, stereotipe o di stile, non costituiscono motivazione idonea allo scopo che è quello di consentire, in sede di successivo controllo, anche giurisdizionale, di ricostruire l'iter logico – giuridico seguito dai componenti la Commissione.

ARTICOLO 28

Composizione e durata della Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio non può annoverare tra i suoi componenti elettivi organi politici quali il Sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali, come chiarito dal Consiglio di Stato con parere del 13.6.2003, n. 2447 e dal Ministero dell'Interno con circolare del 27.4.2005, n. 15900.

I componenti, fatta eccezione per il presidente, non dovranno essere nemmeno dipendenti comunali.

La Commissione dura in carica tre anni ed i membri non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Per quant'altro non previsto si rinvia alla L.R. 23.2.1982, n.10, e alla L.R. 22.12.2004, n.16.

ARTICOLO 29

Cause di esclusione dall'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica

In conformità a quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, e, prima ancora,

dall'art. 1 della legge 8.8.1985, n. 431, e 152 del D.lgs. 29.10.1999, n. 490, l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

ARTICOLO 30

Contributo di costruzione

Fatta eccezione per i casi di permesso di costruire gratuito, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell' art. 16 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380.

ARTICOLO 31

Conferenza dei Servizi

Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta ed anche assensi di altri uffici dello stesso Comune, il Responsabile dello Sportello Urbanistico li acquisisce direttamente anche mediante conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 della L. 7.8.1990, n. 241.

CAPO III

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI E POTERI DI AUTOTUTELA

ARTICOLO 32

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge e a quelle contenute nel presente RUEC ed in ogni altro strumento di pianificazione urbanistica generale o attuativa, e/o di tutela paesaggistica vigente nell'ambito del territorio comunale, avvalendosi dei funzionari e degli agenti comunali all'uopo incaricati.

Questi ultimi sono tenuti a vigilare sui lavori in corso al fine di garantire la conformità dell'esecuzione anche alla D.I.A., al progetto approvato e alle eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e nell'autorizzazione paesaggistica.

Accertate eventuali infrazioni, le contestano nei modi di legge e ne danno tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico perché adotti i provvedimenti di sua competenza.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 42, commi 1 e 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16, secondo cui: “1. In attuazione del principio di sussidiarietà la regione assiste il comune nella funzione di vigilanza sull'attività

urbanistico – edilizia di cui al d.P.R. n. 380/01, all'articolo 27, comma 1, e di repressione dell'abusivismo edilizio. 2. E' istituito presso la regione un ufficio di vigilanza a cui è affidato il compito di segnalare al sindaco e ai competenti dirigenti comunali le violazioni riscontrate nel territorio del relativo comune e di eseguire i provvedimenti sanzionatori adottati anche sulla base di tali segnalazioni?.

ARTICOLO 33

Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del d.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello Sportello Urbanistico comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento.

Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato.

In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42.

All'applicazione di tale disposizione di legge è tenuto pur sempre il Responsabile dello Sportello Urbanistico nella sua qualità di Autorità sub-delegata alla gestione del vincolo paesaggistico – ambientale.

ARTICOLO 34

Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato o della D.I.A. divenuta efficace.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt. 7 e 8 della L. 7.8.1990, n. 241, assegnando loro un termine

di almeno 20 giorni, in pendenza del quale potranno prendere visione degli atti e depositare eventuali scritti difensivi.

Lo stesso procedimento seguito per il rilascio del permesso di costruire deve essere osservato ai fini dell'adozione dell'atto di autotutela che dovrà essere assistito da rigorosa motivazione in ordine all'affidamento e al sacrificio del privato, allo stato dei lavori e alla presenza di concrete ragioni di pubblico interesse che, in conformità all'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non possono essere ricondotte alla mera esigenza di ripristino della legalità violata.

Tali principi trovano applicazione anche in materia di annullamento di titolo abilitativo edilizio in sanatoria o di autorizzazione paesaggistica.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento osservato ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia intervenuta una diversa normativa.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento agli scritti difensivi presentati dai soggetti interessati.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento sussiste anche quando si debba procedere alla decadenza del permesso di costruire, della D.I.A. o della autorizzazione paesaggistica.

TITOLO III

L'ATTIVITA' EDILIZIA, L'IGIENE E LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

CAPO I

CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA, REQUISITI IGIENICO - SANITARI E NORME DI SICUREZZA

ARTICOLO 35

Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico

Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

Le pavimentazioni stesse devono garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari, chioschi, edicole ed altre strutture è soggetta ad apposito provvedimento di concessione dell'uso dello spazio pubblico, avente anche valenza di titolo abilitativo per la esecuzione delle opere.

ARTICOLO 36

Strade private, marciapiedi, passi carrabili

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile dello Sportello Urbanistico anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione.

In particolare, i proprietari delle strade private ed anche i condomini devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma D.I.A. previo assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede.

ARTICOLO 37

Recinzioni e manutenzioni delle aree private scoperte

Nelle zone edificate ed edificabili i giardini, i parchi e le aree scoperte private in genere dovranno essere recintate lungo il confine con strade o spazi pubblici, con un muro o cancellata di tipo ed altezza conformi alle prescrizioni del presente RUEC, salvo che si intenda creare uno spazio libero, pubblico o privato ma soggetto ad uso pubblico. In tal caso la pavimentazione e le rifiniture del sito dovranno essere concordate con il Responsabile dello Sportello Urbanistico ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.

Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo decoroso e, comunque, in modo tale da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le aree esterne agli edifici devono essere correttamente sistemate prevedendo, nella progettazione esecutiva, gli accessi pedonali, quelli carrai, le pavimentazioni e le aree a verde.

La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio.

Le opere di contenimento e di sostegno devono essere progettate e realizzate prevedendo

muri in pietra a vista.

Le recinzioni, che non potranno in nessun caso limitare le visuali panoramiche, debbono avere le seguenti caratteristiche:

a) Nelle zone diverse da quelle agricole, secondo lo strumento urbanistico vigente, possono avere altezza massima di m 2,00, costituita per un massimo di m 1,00 da muro, con sovrastante struttura metallica o lignea; alternativamente è ammessa la recinzione totalmente trasparente di altezza massima di m 2,00.

b) Nelle zone agricole sono ammesse unicamente recinzioni prive di strutture murarie, in rete metallica con vegetazione di mascheramento, siepe, staccionata, di altezza massima di m. 1,50.

Le recinzioni non devono in alcun modo nemmeno ridurre o limitare l'uso pubblico esistente di sentieri, percorsi pedonali o carrabili, ecc..

ARTICOLO 38

Aggetti, sporgenze e infissi

E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada su cui prospetta l'edificio o la distanza tra i fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml 10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, pensiline e gronde non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fino alla quota di m 0,80: nessuna sporgenza;
- nelle quote comprese fra m 0,80 e m 3,00: sporgenza massima m 0,05, elevabile a m 0,10 su strada con marciapiedi;
- nelle quote comprese fra m 3,00 e m 4,00: sporgenza massima m 0,25, elevabile a m 1,20 su strada con marciapiedi (al massimo fino alla sporgenza dello stesso) o in caso di spazio pubblico senza traffico;
- oltre la quota di m 4,00: sporgenza massima m. 1,20.

Quando creino ostacolo al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,10, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m 2,10 dal suolo.

Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m. 2,50) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purchè siano munite di inferriate a rete metallica con maglia fitta. E' tassativamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

ARTICOLO 39

Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani devono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 25 per la prima persona e di mq 10 per ogni successiva persona.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq 28 se dotati di un posto-letto e di mq 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ARTICOLO 40

Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione

In conformità al D.M. 5.7.1995 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L. 5.8.1978, n. 457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani, i locali di abitazione – cioè destinati a dimora abituale di persone – debbono avere le seguenti superfici minime, salvo quanto stabilito all'articolo precedente per gli alloggi monolocali:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq 14;
- tinello con cabina di cottura: mq 14;
- stanza da letto: mq 9 se ad un letto, mq 12 a due letti e mq 14 se con letto matrimoniale;
- cucine e portinerie: mq 9, con larghezza non inferiore a ml 1,80;
- bagni con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50, oppure con più di due apparecchi e vasca: mq. 4,00, in entrambi i casi con larghezza non inferiore a ml 1,40.

Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nella abitazione.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione non

può essere inferiore a ml 2,70, riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml 2,10 (ml 2,40 se interrato) con superficie minima di 3,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%.

Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a bascula, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato. Per i casi previsti dalle vigenti norme in materia, è necessario acquisire il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota della corrispondente sistemazione esterna e l'altezza utile interna è di almeno ml. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni. Altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, sono ammesse quando siano accertati i requisiti di prosciugamento degli ambienti e vi sia una altezza utile interna di almeno ml 2,40, nonché adeguate condizioni di aerazione, ottenute anche mediante appositi impianti tecnologici, nel rispetto e con le procedure previste dalle norme vigenti in materia di igiene del lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti tecnologici dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), purchè la loro superficie non superi la metà della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, e a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti non siano inferiori a quelle fissate dal D.M. 05.07.1975, art. 1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D. Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni ed integrazioni, per le destinazioni d'uso non residenziali.

In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole rispettivamente del Sindaco quale Autorità Sanitaria per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quando necessità

aziendali lo rendano indispensabile.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di ml 1,80 tra estradosso del soppalco e intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco stesso non sia inferiore a quella fissata ai sensi dei commi precedenti e relative deroghe.

Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a ml 1,00 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle lettere a), b), c) e d), del comma 1 dell'art. 3 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

ARTICOLO 41

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie, per nuove costruzioni, sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50;
- gabinetti con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: mq 2,50.

La larghezza minima è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima utile interna è fissata in ml 2,40.

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc., dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

ARTICOLO 42

Accessibilità degli edifici e delle scale

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più

corto;

- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml 1,30.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con più di due piani fuori terra, le scale possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

ARTICOLO 43

Accesso dei minorati fisici alle costruzioni

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art. 1 del d.P.R. 27.4.1978, n. 384, e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed accessori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato d.P.R., dalla L. 9.1.1989, n. 13, dal Capo III della Parte Seconda del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.M. 14.6.1989, n. 236.

ARTICOLO 44

Aerazione ed illuminazione dei locali

Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentano di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M. 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed areazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia

previsto un mutamento della destinazione d'uso.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribile. Laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano nell'alloggio.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ARTICOLO 45

Edifici rurali

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 29.3.04,n 99) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato per legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano il carattere di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, camping, ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi almeno ad un metro sopra il livello massimo della falda acquifera.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di permesso di costruire.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.

Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali. Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di areazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui agli articoli precedenti.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere separati da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purchè non comunichino direttamente

con gli edifici destinati ad abitazione, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione ad una distanza a ml 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc 12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc 6 per ogni capo minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti, oppure depositati e conservati in casse di compostaggio.

La cassa è realizzata con pali di castagno scortecciati e lasciati allo stato grezzo in modo da favorire una giunzione irregolare che consenta la costante areazione del materiale accumulato. Essa può essere installata unicamente nei terreni a destinazione agricola al fine di trattare i rifiuti organici, che in media rappresentano il 35% dei rifiuti prodotti. La cassa deve essere collocata in luogo accessibile tutto l'anno (senza ristagni e fango invernale) e possibilmente in penombra, in modo che il materiale non sia essiccato d'estate, e sia riscaldato un poco dal sole d'inverno, sì da creare le condizioni per la produzione di un humus ottimale. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.

Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, sorgenti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 200 da questi, come previsto dal d.P.R. 24.5.1988, n.236, come modificato dal D.Lgs 11.5.1999, n. 152, mentre devono distare almeno ml 50 dagli acquedotti, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

ARTICOLO 46

Cortili e cavedi

In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato in cui si aprono finestre utili agli effetti dell'illuminazione e dell'areazione dei locali sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le

disposizioni del presente R.U.E.C..

I cortili devono essere di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li circondano, immaginando il confine con le altre proprietà, anche se non fabbricato, come se fosse fabbricato all'altezza di metri 10.

I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m 0,00.

In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.

Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia esclusivamente destinato ad illuminare gabinetti, locali - cottura, vani di disimpegno, Corridoi, scale ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purchè il lato minore non sia inferiore a ml 3,00 per costruzioni alte fino a ml 7,50, a ml 4,50 per costruzioni alte fino a ml 12,00, a ml 6,00 per costruzioni alte oltre ml 12,00.

Sul suolo dei cortili potranno essere edificate opere minori quali box-garage, volumi tecnici, purchè di altezza utile interna non superiore a ml 2,40, nel rispetto del rapporto massimo di superficie coperta previsto nello strumento urbanistico vigente.

ARTICOLO 47

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente – D.Lgs 11.5.99, n.152, come modificato dal D.Lgs 18.8.00, n.258, e alle Circolari del Ministero LL.PP. 29.12.76, n 85, e 30.12.77, n. 140, - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

a) - acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi ;

b) - acque reflue domestiche: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;

c) - acque reflue industriali : comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività industriali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;

d) - acque reflue urbane: comprendono acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, o provenienti da agglomerato.

ARTICOLO 48

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quella delle acque reflue. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

Le acque meteoriche, eccetto quelle meteoriche di prima pioggia dei piazzali, dovranno essere smaltite, quando possibile, sul suolo o strati superficiali del sottosuolo.

Nel caso sia accertata l'impossibilità di tale collegamento, tali acque possono essere smaltite mediante adeguati pozzi perdenti, con assoluto e rigoroso divieto di immissioni in tali condutture di acque di diversa provenienza.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemati in modo tale che le acque piovane che vi cadono non si riversino contro edifici adiacenti o sul suolo pubbliche o dentro aree di altri proprietari.

Per il deflusso delle acque reflue di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma da quella delle acque meteoriche, dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire per mezzo di sifoni ispezionabili.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e di impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo che si tratti di fabbricato lontano dalla rete fognaria per la cui disciplina si rinvia a quanto disposto dall'art. 27 del D.Lgs. 11.5.99, n.152, e successive modificazioni.

Le acque reflue provenienti da apparecchi idrosanitari (lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet) e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognaria comunale.

I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone di intercettazione ed un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.

Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

Nella richiesta di permesso di costruire, o nella D.I.A. nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, purchè conformi alla normativa vigente. L'allacciamento allo scarico generale delle

acque meteoriche o reflue deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

ARTICOLO 49

Rifornimento idrico

Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone è prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere certificata e consentita dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., previa analisi sulla qualità delle acque stesse. Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile o abitabile.

ARTICOLO 50

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e di prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (artt. 216 e 217 del R.D. 27.7.34, n 1265, T.U. leggi sanitarie e D.M. 5.9.94 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica da parte del responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento, nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze di prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ARTICOLO 51

Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito

d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni. I locali abitabili posti al pian terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio e vespaio areato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso non meno di 30 cm.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ARTICOLO 52

Norme generali di sicurezza

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

Si applicano i metodi generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD. MM. 3.10.78 e 9.1.87, nonché dalla L. 5.3.90, n.46, e dal d.P.R. 6.12.91, n. 447, oltre che dalla normativa tecnica vigente per l'edilizia in zona sismica.

Ai fini della prevenzione dagli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del d.P.R. 27.4.55, n.547, e del successivo d.P.R. 26.5.59, n. 689; nonché della L. 7.12.84, n. 818, e dei successivi DD.MM. 8.3.85 e 25.3.85 e successive modificazioni, della L. 26.7.65, n.966, del successivo D.L. 27.9.65, n.1973, e del d.P.R. 13.5.98, n.218, riguardante la sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

ARTICOLO 53

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti

I condotti debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di incendi, tutti gli impianti di riscaldamento,

collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli. Inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica dagli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

ARTICOLO 54

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando – di concerto con il responsabile dello Sportello Urbanistico - le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dell'intervento, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio con spese in danno.

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

TITOLO IV**MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE, AGIBILITÀ E DISCIPLINA DEI CANTIERI****CAPO I****ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****ARTICOLO 55*****Autorizzazioni speciali***

Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con il permesso di costruire o con D.I.A. prima che siano state conseguite le autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42 (parte II), è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui gli artt. 36 e 37 del d.P.R. 27.4.1955, n. 547; alle tabelle A e B del d.P.R. 26.5.1959, n. 689, ed all'elenco di cui al D.M. 16.2.1982, modificato con D.M. 27.5.1985, nonché all'elenco di cui al D.M. 2.3.1987;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si

svolgono o sono installate le attività pericolose elencate nel D.L. 27.9.1965, in riferimento alla disposizione di cui all'art. 4 della L. 25.7.1965, n. 966;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt, o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore a 24 mt ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno – Direzione Generale dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile – a norma dell'art. 28 della L. 27.2.1941, n. 1570, confermato con Legge 13.5.1961, n. 469, e del D.M. 8.3.1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando dei Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della L. 7.12.1984, n. 818 – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da professionisti abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dalla L. 9.1.1991, n. 10, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, nonché gli obblighi stabiliti dai DD.MM. 11.3.1988 e 16.1.1996, in relazione alla L. 64/74, con particolare riferimento alle indagini geologiche e tecniche per la stabilità dei pendii naturali, delle scarpate, delle opere di contenimento e di fondazione, da eseguirsi nelle zone a rischio del Piano dell'Autorità di bacino.

L'efficacia del titolo abilitativo è, altresì, subordinata alla presentazione allo Sportello Urbanistico del documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003.

Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del permesso di costruire o della D.I.A..

L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni tipiche previste per legge.

ARTICOLO 56

Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- a) depositare in cantiere il permesso di costruire, oppure copia della D.I.A., con i relativi allegati, per esibire l'atto ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- c) depositare presso lo Sportello Urbanistico le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
- d) comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, anche l'avvenuta ultimazione dei lavori e chiedere il certificato di abitabilità o agibilità.

Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, allo Sportello Urbanistico che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del permesso di costruire o della D.I.A..

ARTICOLO 57

Certificato di agibilità'

Nessun edificio nuovo, ricostruito o sopraelevato, totalmente o parzialmente, ristrutturato, sottoposto ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato – neppure parzialmente – senza il certificato di abitabilità o di agibilità previsto dall'art. 24 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, salvo che il permesso di costruire rilasciato per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza del nuovo certificato.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, o eventuale avente causa, il quale comunichi l'ultimazione dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

- a) - ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della A.S.L.;
- b) - certificati di collaudo così come prescritti dalle L. 5.11.1971, n. 1086, e dalla L. 7.12.1984, n. 818, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;
- c) - dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della L. 5.3.1990, n. 46, e del d.P.R. 6.12.1991, n. 447;
- d) - dichiarazione, come prescritta dalla legislazione vigente, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, e di avvenuta prosciugatura dei muri, nonché di salubrità degli ambienti;

e) - dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente RUEC e nelle leggi sanitarie, il Responsabile dello Sportello Urbanistico rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda.

Per quant'altro si applicano le disposizioni di cui agli artt. 24, 25 e 26 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380.

ARTICOLO 58

Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguita autonoma autorizzazione, con indicazione del periodo massimo di validità.

I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da eludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cure e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) gli estremi del permesso di costruire, ovvero della D.I.A.;
- b) il cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

ARTICOLO 59

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

In caso di inadempienza il Responsabile dello sportello Urbanistico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ARTICOLO 60

Disciplina generale dei cantieri

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L.;

- l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.

E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico o dell'Ente proprietario.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L..

In caso di violazione delle precedenti disposizioni, il Responsabile dello Sportello può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

ARTICOLO 61

Prevenzione degli infortuni

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ingiungerà al proprietario di assumere le necessarie iniziative per la immediata eliminazione dello stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere ritenute indispensabili per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o D.I.A..

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di D.I.A..

Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata di uno dei tecnici comunali, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

ARTICOLO 62

Responsabilità dell'esecutore delle opere

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

ARTICOLO 63

Demolizioni, scavi, materiali di risulta

Nelle demolizioni edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di cose e persone.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati in terra dentro appositi recipienti o fatti discendere con cautela entro condotti chiusi.

Una volta a terra debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civili o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo

da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica autorizzata, sistemandoli in maniera tale da evitare il formarsi di cavità o ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo tale che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ARTICOLO 64

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Comune, indicando la superficie che si intende occupare, e per quanto tempo, e le opere che si vogliono eseguire.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, fatta salva l'applicazione delle tasse - ove dovute - può concedere l'autorizzazione richiesta, fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stabilito il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area al Responsabile dello Sportello Urbanistico avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

L'eventuale sistemazione dell'area può essere eseguita dal Responsabile dello Sportello Urbanistico con spese in danno.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle disposizioni stabilite nell'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per

costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purchè l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di areazione, utili per fornire aria alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di lavoro a condutture, canalizzazioni e reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono concessione comunale e debbono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione posta in essere nelle forme di legge, deve fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo la realizzazione delle opere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza l'autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche ecc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente RUEC.

Il concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone o cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ARTICOLO 65

Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico e storico-artistico, deve farne denuncia alla competente autorità a norma dell'art 90 del D.Lgs 22.1.2004, n.42.

Il titolare del permesso di costruire o di D.I.A., il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Urbanistico il rinvenimento e la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

TITOLO V

ORNATO PUBBLICO E PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

CAPO I

ESTETICA CITTADINA

ARTICOLO 66

Manutenzione ed estetica cittadina

Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle opere e delle aree comprese nell'ambito del territorio comunale deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. Il paese, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione di se stesso: il degrado per abbandono non è soltanto un fattore di inquinamento e di pericolosità, ma anche l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo estetico, sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili siti all'interno del territorio comunale, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, in guisa da garantire il soddisfacimento dei predetti interessi (estetica, sicurezza ed efficienza).

Il Comune agevola con procedure accelerate e semplificate, in attuazione di quanto previsto dal d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e dalla L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dalla L.R. 22.12.2004, n.16, l'esecuzione dei lavori ed esercita, attraverso il Responsabile dello Sportello Urbanistico, il necessario controllo sulla rispondenza degli stessi ai requisiti di qualità ambientale.

ARTICOLO 67***Relazione tra gli edifici***

Ogni costruzione, da ristrutturare o recuperare, assume il suo ambiente circostante come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni e al sistema di relazioni che vi si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio, non riferito solo all'interno del proprio lotto, e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità cittadina.

I requisiti di qualità ambientale si intendono soddisfatti se, nel suo insieme, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- *organizzazione urbana* : nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario, nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia dei percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte "a priori" le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio isolano. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione, l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinato), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;

- *allineamento* : nel caso di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra le facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ecc.);

- *interventi di relazione* : particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, gradinate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione ed opere di arredo urbano.

ARTICOLO 68***Facciate***

Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva del paese e, quindi, rilevano come valori di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- *composizione* : tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligano l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti od aggetti. Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità ed alla durevolezza (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali, alla fruizione e alla sicurezza. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminarne la sua unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni esterne estranee alle caratteristiche architettoniche e la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi dell'architettura di dettaglio;

- *caratteri materici* : negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad interventi di surroga dello stesso (inserimento di telai in c.a. o in ferro). Analogamente il complesso equilibrio tra verticalità delle murature portanti e verticalità dei vani e le connessioni di scarico delle forze affidato alle piattabande va, laddove possibile, integrato e migliorato, conservando, in facciata, i relativi elementi dell'architettura di dettaglio (timpani, cornici, marcapiani).

I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva dell'isola d'Ischia, quali le murature a vista, le pietre locali, gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa, rame), andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi;

- *materiali di finitura esterna, tinteggiatura, ringhiere, pluviali, portoni, finestre e persiane* : tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici dovranno essere compatibili con il decoro ambientale; in particolare: i canali pluviali, le gronde e le tubazioni a vista dovranno essere realizzate in lamiera

zincata o in rame, con esclusione di materiale plastico; le ringhiere, le grate, le cancellate, ecc., dovranno essere realizzate in ferro battuto o lavorato, con esclusione di alluminio anodizzato; i colori dei prospetti esterni potranno essere quelli propri dei materiali utilizzati e, per le pareti intonacate, dovranno utilizzarsi colori a base di calce spenta nei toni del rosa pallido, del giallino chiaro tendente all'ocra ed, ovviamente, del bianco calce; dovranno essere vietate le tinteggiature in resine sintetiche non trasparenti, così come i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici; le persiane e le finestre dovranno essere pitturate, preferibilmente, in verde caldo o altro colore che ben si associa ai colori pastello delle facciate; per portoni, finestre e persiane dovranno, comunque, escludersi tutti i colori timbrici.

ARTICOLO 69

Coperture

Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a volta, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e gli 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 di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *coperture a tetto* : per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno e le tegole in laterizio di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali;

- *copertura a volta* : in tutti gli interventi le coperture a volta esistenti vanno conservate: nei casi di necessità di adeguamento alla normativa sismica, le nuove strutture di copertura in c.a. dovranno essere realizzate mediante ricostruzione, nella parte superiore, della volta estradossata in lapillo battuto. Sono comunque vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi argentati;

- *coperture piane* : le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra o in cotto, con piastrelle colorate maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi colorati di bianco calce e verde. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previo idoneo sistema di impermeabilizzazione e drenaggio di raccolta delle acque, a condizione che tali interventi non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;

- *coperture leggere non portanti* : nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari;

- *volumi ed impianti tecnici* : i volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, per quanto possibile, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria. In particolare, per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i volumi tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabile per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m. Per quanto attiene agli impianti di ricezione dei segnali audiovisivi di pertinenza delle costruzioni, si dovrà, laddove possibile, ricorrere ad impianti unitari e centralizzati. Queste prescrizioni si applicano anche agli impianti di ricezione e trasmissione non di pertinenza delle costruzioni.

ARTICOLO 70

Cortili e aree scoperte di pertinenza

I cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *pavimentazioni* : in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza e le aree scoperte residue dovranno essere riqualificate senza alterazione dell'andamento naturale dei suoli; non dovranno in alcun modo essere impermeabilizzate e, in caso di parziale pavimentazione, dovranno essere usati materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originali, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa) e il cotto campano. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altro materiale, come il porfido, entrato nell'uso più recente. Per le superfici non cortilive vanno escluse le impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato. Solo per le strade carrabili e per le aree di parcheggio pubblico è consentita la pavimentazione con asfalto;

- *impianti tecnici* : gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori), nonché le cabine di energia elettrica, dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati. In ogni caso dovranno essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari). Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

- *opere di arredo* : costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;

- *smaltimento delle acque piovane* : per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra;

- *manutenzione* : va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti;

- *risanamento dell'abitato, con particolare riferimento alle fasce di rispetto stradale* : è fatto assoluto divieto di tenere nei giardini e negli spiazzi interni dell'abitato o, comunque, adiacenti a strade e piazze pubbliche od a vista delle zone alte, baracche, manufatti precari, gabbie, cumuli di materiale di qualsiasi genere, lamiere zincate o in materiale plastico deteriorate a recinzione di proprietà o quant'altro possa essere in contrasto con l'estetica cittadina.

Laddove possibile le baracche e i manufatti precari preesistenti potranno formare oggetto di interventi di riqualificazione ambientale, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali idonei a restituire a tali strutture decoro estetico.

Dovranno essere diligentemente curati, da parte dei proprietari o possessori di abitazioni, i giardini, i cortili, le terrazze e i balconi.

Lungo le pubbliche strade e piazze è fatto divieto ai proprietari e possessori di mantenere spazi incolti o in condizioni di degrado tali da trasformarli in depositi incontrollati di rifiuti o ricovero per ratti ed animali nocivi.

I proprietari e possessori di fondi anche a dislivello, cintati da muri, dovranno costantemente

provvedere al loro diserbo, senza l'utilizzo di erbicidi e sostanze chimiche.

E' vietata la recinzione dei fondi siti a confine con le pubbliche vie o piazze con reti frangivento, "incannucciate" o con palificazioni di calcestruzzo prefabbricato, comunque non consentiti dal vigente P.T.P..

CAPO II

AMBIENTE NATURALE

Articolo 71

Aree naturali

La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico.

In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza culturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.). La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto, ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *consolidamento del sottosuolo* : le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione a fenomeni di vulcanesimo. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;

- *consolidamento del suolo* : le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza

eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina;

- *regimentazione delle acque* : le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.

E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza;

- *cave* : le cave in disuso, soprattutto dei costoni tufacei, devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee;

- *colture agricole* : le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità e di memoria del paesaggio urbano. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente. Sono pertanto escluse le recinzioni con lamiera, reti per materassi o, comunque, con materiali di risulta. L'eventuale emungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività, quali palificate, tutori, pensiline, staccionate e pergolati, devono essere realizzate in legno, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica. Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo (mirto, lentisco, ecc.).

- *piantumazioni pregiate* : le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;

- *pavimentazioni* : in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche; sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, ecc.). Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità, nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante;

- *reti ed impianti*: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' vietato lungo le strade e nelle piazze, nei cortili e nelle aree di pertinenza installare e mantenere canalizzazioni a vista. Qualsiasi tubo o condotta idrica dovrà essere posizionato "sotto traccia", a tutela delle esigenze dell'estetica e della sicurezza;

- *trasformazione e mutamento di destinazione di boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico*: nei terreni e nei boschi sottoposti a vincolo idrogeologico, i movimenti di terra, nonché la soppressione di piante, arbusti e cespugli, finalizzati ad una diversa destinazione o uso dei medesimi, sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 del R.D. 30.12.1923, n.3267.

Ferme restando le norme di carattere penale, coloro che, nei boschi vincolati ai sensi della L. n. 3267 del 30.12.1923, taglino o danneggino piante o arrechino altri danni in violazione delle norme di polizia forestale vigenti, saranno puniti con le sanzioni previste dall'art. 31 della L.R. del 7.5.1996, n. 11, salvo l'obbligo, per il proprietario o possessore del bosco, di attuare tutti gli interventi finalizzati al ripristino dell'originario stato dei luoghi, anche mediante riceppatura delle piante abusivamente rimosse.

ARTICOLO 72

Costa

La costa e la fascia di mare antistante rappresentano l'essenza stessa del paese: il deturpamento della costa e l'inquinamento del mare equivalgono alla perdita dell'identità storica, culturale e ambientale. Salvaguardia e promozione sono pertanto non solo le finalità principali ma anche gli strumenti irrinunciabili per uno sviluppo equilibrato e compatibile.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- *costa libera sul mare*: i tratti di costa naturale (sia rocciosa che sabbiosa) con contatto diretto con il mare vanno salvaguardati e riqualificati con interventi di: eliminazione di elementi di inquinamento (baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e di liquami, depositi, impianti in disuso, cartelli ed insegne sovradimensionati, ecc.); consolidamento del costone tufaceo e controllo dei fenomeni franosi con tecniche di bio-ingegneria; pulizia e ripascimento delle spiagge.

La manutenzione e il controllo continuo sono esercitati dal Comune e possono essere affidati ai concessionari del suolo demaniale. Sono consentite solo le attività della balneazione, dell'attracco temporaneo di natanti o della elioterapia nei tratti consentiti dall'Autorità demaniale. E' consentita la realizzazione di strutture esclusivamente con elementi smontabili per l'attività balneare nel solo periodo estivo (passerelle, chioschi, pontili mobili, nonché pedane in legno), nonché le attività temporanee di spettacolo e tempo libero, sulla base di un progetto unitario di compatibilità ambientale che garantisca l'assoluta salvaguardia dei luoghi. Le scogliere possono essere realizzate esclusivamente con massi di roccia o di pietra vesuviana, con esclusione di manufatti in cemento.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

IMMOBILI OGGETTO DI ISTANZE DI SANATORIA E SANZIONI

ARTICOLO 73

Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio

Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della L. 28.2.1985, n. 47, della L. 23.12.1994, n. 724, e del D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella L. 24.11.2003, n. 326, per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente RUEC con la sola eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'esecuzione di tali opere, non additive, non comporta per l'amministrazione alcuna preclusione in ordine all'eventuale rigetto dell'istanza di condono e alla conseguente applicazione

delle sanzioni previste dall'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47.

Per quanto riguarda il requisito della abitabilità o dell'agibilità, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della medesima L. 28.2.1985, n. 47, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di una formale certificazione di abitabilità o di agibilità, qualora il titolare formuli richiesta di certificazione di abitabilità o di agibilità questa può essere rilasciata a titolo provvisorio e, comunque, sino alla definizione del procedimento di sanatoria, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del d.P.R. 22.4.1994, n. 425, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o di altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti è comunque escluso in tutti i casi di istanza non corredata dalla documentazione prescritta dalla legge.

Nel caso di edifici parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

ARTICOLO 74

Accertamenti di conformità delle opere edilizie abusive

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 22.12.2004, n.16, trasmette al Presidente della Giunta regionale l'elenco, corredato della relativa documentazione, delle opere abusive per le quali è stato richiesto l'accertamento di conformità previsto dal d.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36. Il Presidente della Giunta Regionale, trascorso il termine di cui al d.P.R. 6.6.2001, n. 380, articolo 36, comma 2, diffida il Comune a pronunciarsi con provvedimento espresso sulla richiesta di accertamento di conformità entro i termini di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19, articolo 1.

In caso di protratta inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale richiede l'intervento sostitutivo della Provincia, da espletarsi nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 28.11.2001, n. 19. La Provincia trasmette i provvedimenti adottati in ordine all'accertamento di conformità al Presidente della Giunta regionale, al Comune inadempiente ed all'interessato.

Se l'accertamento di conformità dà esito negativo, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 18 novembre 2004, n.10, articolo 10.

ARTICOLO 75

Sanzioni

Salva l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente RUEC è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 7 bis del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, introdotto dall'art. 16 della L. 16.1.2003, n.3.

Al fine di semplificare l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, in materia urbanistico – edilizia, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, e succ. modif. ed integr., la Giunta comunale, se non vi abbia già provveduto, detterà apposita disciplina.

ARTICOLO 76***Entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio***

Il presente RUEC si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, della deliberazione di approvazione.

INDICE

TITOLO I

FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Oggetto e contenuto del regolamento urbanistico edilizio.....pag.	2
Art. 2	- Principi	2
Art. 3	- Osservanza della normativa vigente nel territorio comunale	2

CAPO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 4- Definizioni	pag.	4
Art. 5- Parametri edilizi	pag.	5
Art. 6- Definizione del rapporto di copertura	pag.	8

CAPO III

SOGGETTI LEGITTIMATI, UFFICIO COMPETENTE

E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 7	- I soggetti	pag. 8
Art. 8	- Sportello Urbanistico	pag. 9
Art. 9	- Manutenzione ordinaria	pag. 9
Art. 10	- Manutenzione straordinaria.....	pag. 11
Art. 11	- Restauro e risanamento conservativo.....	pag. 13
Art. 12	- Ristrutturazione edilizia.....	pag. 17
Art. 13	- Ristrutturazione urbanistica	pag. 18
Art. 14	- Interventi di nuova costruzione.....	pag. 18
Art. 15	- Interventi relativi ad opere di modesta entità.....	pag. 19
Art. 16	- Interventi relativi alle modificazioni del suolo.....	pag. 19
Art. 17	- Interventi relativi alle opere interne.....	pag. 19

TITOLO II

INTERVENTI EDILIZI E “GIUSTO PROCEDIMENTO”

CAPO I

NATURA DEGLI INTERVENTI E REGIME DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 18	- Titoli abilitativi.....	pag.	19
Art. 19	- Comunicazione per gli interventi edilizi liberi e sue caratteristiche.....	pag.	24
Art. 20	- Corredo documentale della denuncia di inizio attività.....	pag.	24
Art. 21	- Modalità di presentazione dell'istanza di permesso - di costruire e corredo documentale necessario.....	pag.	25
Art. 22	- Rilascio del permesso di costruire.....	pag.	27
Art. 23	- Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	pag.	28
Art. 24	- Efficacia temporale, decadenza, proroga e rinnovo del permesso di costruire.....	pag.	28
Art. 25	- Lottizzazioni.....	pag.	29
Art. 26	- Autorizzazione paesaggistica.....	pag.	29
Art. 27	- Commissione per il paesaggio.....	pag.	32
Art. 28	- Composizione e durata della Commissione per il Paesaggio.....	pag.	33
Art. 29	- Cause di esclusione dall'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica.....	pag.	34
Art. 30	- Contributo di costruzione.....	pag.	34
Art. 31	- Conferenza dei servizi.....	pag.	34

CAPO II

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI

E POTERI DI AUTOTUTELA

Art. 32	- Vigilanza sulla esecuzione dei lavori.....	pag.	35
Art. 33	- Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative.....	pag.	35
Art. 34	- Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.....	pag.	36

TITOLO III

L'ATTIVITA' EDILIZIA, L'IGIENE E LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

CAPO I

CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA,

REQUISITI IGIENICO - SANITARI E NORME DI SICUREZZA

Art. 35	- Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.....	pag.	37
Art. 36	- Strade private, marciapiedi, passi carrabili.....	pag.	37
Art. 37	- Recinzioni e manutenzioni delle aree scoperte.....	pag.	38
Art. 38	- Aggetti, sporgenze e infissi.....	pag.	39
Art. 39	- Dimensione e dotazione minima degli alloggi.....	pag.	40
Art. 40	- Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione.....	pag.	40
Art. 41	- Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.....	pag.	42
Art. 42	- Accessibilità degli edifici e delle scale.....	pag.	42
Art. 43	- Accesso dei minorati fisici alle costruzioni.....	pag.	43
Art. 44	- Aerazione ed illuminazione dei locali.....	pag.	43
Art. 45	- Edifici rurali.....	pag.	44
Art. 46	- Cortili e cavedi.....	pag.	45
Art. 47	- Classificazione delle acque.....	pag.	46
Art. 48	- Modalità di scarico delle acque.....	pag.	46
Art. 49	- Rifornimento idrico.....	pag.	48
Art. 50	- Impianti per lavorazioni insalubri.....	pag.	48
Art. 51	- Salubrità del terreno.....	pag.	48
Art. 52	- Norme generali di sicurezza.....	pag.	49
Art. 53	- Forni, focolai, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti.....	pag.	49

Art. 54	- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	pag. 51
---------	--	---------

TITOLO IV

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE, AGIBILITÀ E DISCIPLINA DEI CANTIERI

CAPO I

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 55	- Autorizzazioni speciali.....	pag. 51
Art. 56	- Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....	pag. 53
Art. 57	- Certificato di agibilità.....	pag. 53
Art. 58	- Formazione dei cantieri.....	pag. 54
Art. 59	- Rimozione delle recinzioni.....	pag. 55
Art. 60	- Disciplina generale dei cantieri.....	pag. 55
Art. 61	- Prevenzione degli infortuni.....	pag. 56
Art. 62	- Responsabilità dell'esecutore delle opere.....	pag. 56
Art. 63	- Demolizione, scavi, materiali di risulta.....	pag. 56
Art. 64	- Occupazione temporanea o permanente.....	
	di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	pag. 57
Art. 65	- Rinvenimenti e scoperte.....	pag. 59

TITOLO V

ORNATO PUBBLICO E PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

CAPO I

ESTETICA CITTADINA

Art. 66	- Manutenzione ed estetica cittadina.....	pag. 59
Art. 67	- Relazione tra gli edifici.....	pag. 60
Art. 68	- Facciate.....	pag. 61
Art. 69	- Coperture.....	pag. 62
Art. 70	- Cortili e aree scoperte di pertinenza.....	pag. 63

CAPO II

AMBIENTE NATURALE

Art. 71	- Aree naturali.....	pag. 65
Art. 72	- Costa e fascia di mare.....	pag. 68

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

IMMOBILI OGGETTO DI ISTANZE DI SANATORIA E SANZIONI

Art. 73	- Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio.....	pag. 69
Art. 74	- Accertamenti di conformità delle opere edilizie abusive.....	pag. 70

Art. 75	- Sanzioni.....pag.	70
Art. 76	- Entrata in vigore del regolamento urbanistico edilizio.....pag.	71