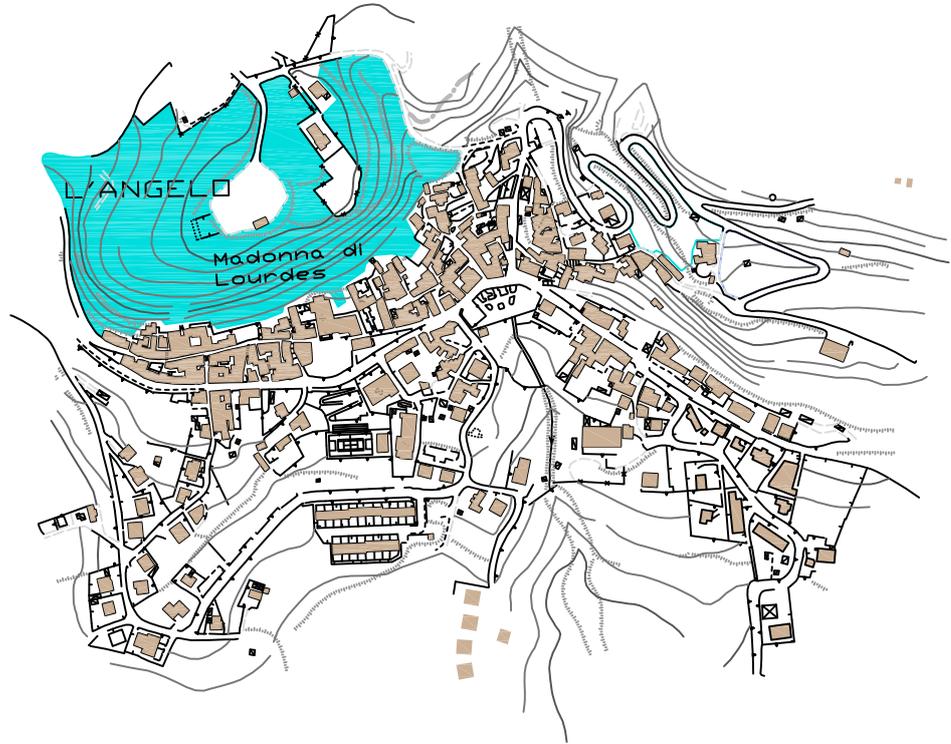




Comune di Santo Stefano del Sole

Provincia di Avellino

P
U
C



Piano Urbanistico Comunale

SINDACO
Rag. Francesco URCIUOLI

PROGETTISTA
Arch. FEDERICO GRIECO

RUP
Ing. Aniello SORICE

CONSULENTI:
Dott. Agron. M.SPAGNUOLO (Studio Agronomico)
Per.Ind. C.NAPPA (Piano Zonizzazione Acustica)
Dott. Geol. M. GALLUCCIO (Studio Geologico)

Elaborato :
RUEC

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RET Delibera di G.R. n.287 del 23/05/2017

archivio: S.STEFANO DEL SOLE/PUC/16

file DWG:

Data:

COMUNE DI SANTO STEFANO DEL SOLE

PROVINCIA DI AVELLINO



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

SOMMARIO

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Oggetto del RUEC

Art. 1 - Definizione 5

TITOLO II –PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI

Capo I – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 2 - Generalità5

Capo II – Definizioni

Art. 3 – Definizioni uniformi.....6
 Art. 4 – Definizioni non comprese nel RET 10
 Art. 5 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi 11
 Art. 6 – Ampliamenti e sopraelevazioni 11
 Art. 7 – Strutture semplici 11
 Art. 8 – Abbaino11
 Art. 9 – Lucernario12
 Art. 10 – Linea di Gronda12

TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Capo I – Tipologie d'intervento

Art. 11 - Generalità 13
 Art. 12 - Interventi di demolizione 13
 Art. 13 - Interventi relativi a pertinenze..... 13
 Art. 14 - Altri interventi 13
 Art. 15 - Interventi relativi ad aree scoperte 14
 Art. 16 - Opere pubbliche comunali 14
 Art. 17 - Interventi per manufatti provvisori 14
 Art. 18 - Interventi urgenti 15
 Art. 19 - Destinazioni d'uso 15
 Art. 20 - Equivalenza zone PUC con D.M. 1444/68 15

TITOLO IV – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

Capo I – Tipologie titoli abilitativi

Art. 21 – Disciplina Attività edilizia17
 Art. 22 – Attività edilizia libera e subordinata a comunicazione d’inizio lavori asseverata (CILA), Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) e permesso di costruire 17
 Art. 23 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire..... 17
 Art. 24 – Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), SCIA in alternativa al permesso di costruire, Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).. 18

Capo II – Modalità di rilascio dei titoli abilitativi

Art. 25 - Rilascio del Permesso di costruire 19
 Art. 26 - Diniego del Permesso di costruire. Diffida ad eseguire opere comunicate con S.C.I.A/C.I.L.A. 19
 Art. 27 - Voltura del Permesso di costruire. Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A20
 Art. 28 - Modulistica unificata in materia edilizia20
 Art. 29 - Requisiti generali attinenti materie oggetto di legislazione regionale e nazionale20

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e Organismi consultivi

Art. 30 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia, 22
 Art. 31 – Commissione edilizia22
 Art. 32 – Composizione della Commissione edilizia.....23
 Art. 33 – Funzionamento della Commissione edilizia.....23

Art. 34 – Commissione per l’esercizio delle funzioni amministrative subdelegate in materia paesaggistica.....	24
Art. 35 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie.....	25
Art. 36 – Modalità di coordinamento con il SUAP.....	25
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi	
Art. 37 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	26
Art. 38 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	26
Art. 49 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	26
Art. 40 - Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità.....	26
Art. 41 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	27
Art. 42 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	27
Art. 43 - Modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	28

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori	
Art. 44 - Comunicazione di inizio lavori.....	30
Art. 45 - Comunicazione di fine lavori.....	30
Art. 46 - Occupazione del suolo pubblico.....	30
Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori	
Art. 47 - Principi generali dell’esecuzione dei lavori.....	31
Art. 48 - Punti fissi di linea e di livello.....	31
Art. 49 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	31
Art. 50 - Cartelli di cantiere.....	32
Art. 51 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	32
Art. 52 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	32
Art. 53 - Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	32
Art. 54 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	33
Art. 55 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	33

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio	
Art. 56 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	34
Art. 57 - Requisiti prestazionali degli edifici.....	34
Art. 58 - Incentivi.....	36
Art. 59 - Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	36
Art. 60- Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	37
Art. 61 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”).....	39
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	
Art. 62 - Strade.....	39
Art. 63 - Portici e “pilotis”.....	39
Art. 64 - Piste ciclabili.....	39
Art. 65 - Aree per parcheggio.....	40
Art. 66 - Piazze e aree pedonalizzate.....	40
Art. 67 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	40
Art. 68 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	41
Art. 69 - Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	42
Art. 70 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;.....	42
Art. 71 - Recinzioni e cancelli.....	42
Art. 72 - Numerazione civica.....	43
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	
Art. 73 - Aree verdi.....	43
Art. 74 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	44
Art. 75 - Orti urbani.....	45

Art. 76 - Parchi, percorsi e sentieri in territorio rurale.....	45
Art. 77 - Tutela del suolo e del sottosuolo	45
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche	
Art. 78 - Approvvigionamento idrico	45
Art. 79 - Depurazione e smaltimento delle acque	46
Art. 80 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	47
Art. 81 - Distribuzione dell’energia elettrica.....	47
Art. 82 - Distribuzione del gas	47
Art. 83 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	47
Art. 84 - Produzione energie da fonti rinnovabili, cogenerazione, reti di teleriscaldamento.....	48
Art. 85 - Telecomunicazioni	48
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	
Art. 86 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	48
Art. 87 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	49
Art. 88 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	49
Art. 89 - Allineamenti	50
Art. 90 - Piano del colore	50
Art. 91 - Coperture degli edifici	50
Art. 92 – Illuminazione pubblica.....	51
Art. 93 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	51
Art. 94 - Serramenti esterni degli edifici.....	52
Art. 95 - insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	52
Art. 96 - Cartelloni pubblicitari	53
Art. 97 - Muri di cinta esistenti	53
Capo VI – Elementi costruttivi	
Art. 98 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l’abbattimento delle barriere architettoniche.....	53
Art. 99 - Serre Bioclimatiche.....	54
Art. 100 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	54
Art. 101 - Canali di gronda e pluviali;.....	54
Art. 102 - Strade e passaggi privati	55
Art. 103 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine	56
Art. 104 - Intercapedine e griglie di aerazione.....	56
Art. 105 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici	56
Art. 106 - Altre opere di corredo agli edifici	57
 TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	
Art. 107 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio..	60
Art. 108 - Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	60
Art. 109 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	60
 TITOLO V – NORME TRANSITORIE	
Art. 110 - Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale	61
Art. 111 - Disposizioni transitorie.....	61
Art. 112 – Entrata in vigore	61

ALLEGATO A

INTERVENTI URBANISTICI INDIRETTI ED ELEMENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO B

BOZZA DI CONVENZIONE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI RELATIVI AI COMPARTI PEREQUATIVI

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Oggetto del RUEC

Art. 1 – Definizione

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), in conformità con quanto disposto all'art. 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio" e gli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta Regionale n.659/07:

- a) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni;
- b) individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- c) disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- d) definisce i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- e) disciplina gli onericoncessori;
- f) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

1.1 – Il RUEC è conforme alle indicazioni dello schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016.

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI

Capo I – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 2 - Generalità

1 -Le definizioni che seguono sono riferite tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli di progetto, esse sono coerenti con il quadro delle definizioni uniformi di cui all'intesa del 20 Ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo, pubblicata sulla GU n. 268 del 16/11/2016, Allegato A (nel seguito Ret), così come recepito dalla Regione Campania con DGRC n.287 del 23/05/2017, pubblicata sul BURC n.46 del 09/06/2017.

2- Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

- E' definita di pertinenza l'area legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del Puc che di eventuali Pua e considerate tanto per il calcolo della Su realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto, quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata con apposita campitura o con apposito perimetro negli elaborati grafici dei Pua, il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività/SCIA.

- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività/SCIA, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su

estratto autentico di mappa catastale:

- * il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;
- * l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- * i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati al permesso di costruire od alla dia/SCIA.

- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

- Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

- La definizione degli interventi edilizi è disposta dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti. Per l'attuazione del Puc si utilizzano altresì le definizioni riportate nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

- I Piani Urbanistici Attuativi (Pua), i permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando o avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal Regolamento Edilizio o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza in misura pari a quella prescritta dalle leggi vigenti, in misura massima possibile in caso di ristrutturazione edilizia parziale di un edificio.

- I riferimenti alla situazione esistente s'intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione delle presenti norme anche qualora non sia espressamente sancito.

Capo II – Definizioni

Art. 3 – Definizioni uniformi

1 - Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 - Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5 - Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 - Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 - Superficie coperta SC

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

9 - Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 - Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 - Superficie totale ST

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 - Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 - Superficie accessoria SA

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

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16- Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17- Superficie calpestabile

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

18 - Sagoma

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

19 - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 - Piano interrato

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

23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 - Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - Altezza lorda

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

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28- Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31 - Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 - Edificio

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

33 - Edificio Unifamiliare

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

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 - Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Capo III – Altre definizioni e prescrizioni

Art. 4 – Definizioni non comprese nel RET

- Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- La linea di sistemazione esterna è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Nel caso di fronti che prospettano su strade, la linea di spiccatto coincide con l'intersezione del piano del fronte con quello della strada o del marciapiede, qualora presente.
- Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di sistemazione esterna è l'altezza di ciascun fronte.
- Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale. Sono escluse, altresì, tettoie e strutture semplici
- Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.
- Sono esclusi inoltre dal calcolo del volume massimo insediabile nelle varie zone omogenee:
 - a) I piani sottotetto che non sono serviti da scale fisse in cui l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari e della copertura), è inferiore a

metri 2,40 e l'altezza minima in corrispondenza del perimetro è minore in ogni punto di 1,40 m.

- b) i piani seminterrati per la parte che risulta al di sotto della quota del terreno a sistemazione esterna avvenuta;
- c) i locali interrati il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio a sistemazione esterna avvenuta.

Art. 5 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

- Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comporta la corresponsione del contributo di costruzione;
- le condizioni e i limiti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono quelli definiti dalla legge regionale 15/2000 e smi.

Art. 6 – Ampliamenti e sopraelevazioni

– Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente.

Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

La distanza minima, nel caso di presenza di balconi che hanno larghezza superiori ad 1,50 mt, è calcolata al netto degli stessi balconi (ovvero riferita al filo esterno dei balconi), Le norme dettate dal codice della strada, prevalgono, per gli edifici esterni al perimetro del centro abitato, se maggiori, sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni.

Art. 7 - Strutture semplici

- Gazebo: struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili.
- Pergotenda: struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione;
- Pergolato: struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Esso costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.

Art. 8 – Abbaino

Struttura architettonica costituita da una finestra, posta in verticale, aperta sui tetti normali a falde inclinate per illuminare ed arieggiare le soffitte, nonché per permettere l'accesso sul tetto stesso. Essa si compone di piccole falde che raccordano la finestra con la falda del tetto principale

- Gli abbaini sono ammessi nei seguenti casi:
 - a) non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
 - b) nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente abitabili (vani utili e/o pertinenziali) e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione pari 1/8 della superficie del pavimento del sottotetto;
- Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
 - il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
 - l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre;
 - la distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a m 4,00.
- Il posizionamento di abbaini nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

Art. 9 – Lucernario

- Apertura praticata sulla copertura di un edificio per illuminare il sottotetto o comunque gli ambienti sottostanti.
- I lucernari sono ammessi nei seguenti casi:
 - a) non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
 - b) non siano rispettati i requisiti minimi di aerazione ed illuminazione pari 1/8 della superficie del pavimento del sottotetto (abitabile o meno);
- Il posizionamento dei lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto, e dovranno essere posti ad una distanza minima di 2 m dal muro esterno. In ogni caso, a tale riguardo, deve essere presentata idonea documentazione fotografica

Art. 10 – Linea di Gronda

La linea di gronda è la linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto con la parte superiore del fronte dell'edificio.

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

Capo I – Tipologie d'intervento

Art. 11 - Generalità

Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge vigenti. Ad integrazione di queste sono riportate ulteriori definizioni nei seguenti articoli del presente Titolo.

Art. 12 - Interventi di demolizione

– L'istanza per ottenere l'assenso alla realizzazione d'interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la segnalazione/denuncia debbono essere inoltrate utilizzando la modulistica di cui al successivo art.28.

- La demolizione è subordinata:

- 1) alla libertà da manufatti da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- 2) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- 3) al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- 4) al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Art. 13 Interventi realizzati su aree pertinenziali

- In tale categoria rientrano tutti quegli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle aree di pertinenze (aree libere comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

- Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

- La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

– E' ammessa la formazione di piscine ad uso esclusivamente privato aventi superficie inferiore a 150 mq e a condizione che le vasche risultino completamente interrato, ovvero che il bordo superiore della vasca risulti allineato con il piano di campagna. Il bordo della piscina deve distare dal fabbricato a non meno di m 5,00 e dal confine a una distanza non inferiore a m 5,00. La superficie della vasca rientra nel computo delle superfici accessorie SA.

– E' ammessa la realizzazione di tettoie e strutture semplici (art.7) previa acquisizione del relativo titolo abilitativo (comma 2 del presente articolo).

Art. 14 - Altri interventi

- Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro

messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;

- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - c) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
 - d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.
- L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato su cui avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento.
 - Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.
 - La realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari presenti all'interno del cimitero comunale sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.
 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la denuncia/SCIA debbono essere corredate degli elaborati previsti dalla normativa di riferimento.

Art. 15 - Interventi relativi ad aree scoperte

- Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.
- La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la CILA/SCIA, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto del PUC e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.
- Salvo quanto previsto dal PUC e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Art. 16 - Opere pubbliche comunali

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 17 - Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di 90 giorni, trascorso il quale gli stessi saranno integralmente rimossi, costituiscono attività di edilizia libera, previa Comunicazione di Avvio Lavori al comune, nella quale dovrà essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del richiedente.

- I titolari a richiedere tali interventi dovranno sottoscrivere impegnativa con la quale assumono l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nella comunicazione, all'integrale rimozione del manufatto a propria cura e spese. Se ritenuta necessaria l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
- I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole

asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

- La comunicazione per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

- Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

- Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio - per poche ore o giorni - di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con *stands* per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

Art. 18 - Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare l'Ufficio Tecnico comunale entro 72 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 72 ore.

Art. 19 - Destinazioni d'uso

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. L'indicazione di tali destinazioni contribuisce a qualificare ed a connotare le varie zone omogenee. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire ed alle CILA/SCIA, e dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 20 – Equivalenza zone PUC con D.M. 1444/68

Le zone omogenee ex art. 2 del DM 1444/68 sono individuate secondo le seguenti corrispondenze rispetto ai diversi ambiti, aree e zone individuati nel PUC:

ZONA PUC	ZONA D.M. 1444/68
Tessuto di impianto storico	A
Tessuto urbano consolidato	B
Aree a verde privato	B
Comparti per la riqualificazione urbana e l'integrazione funzionale	B da riqualificare
Aree di trasformazione urbana (Comparti perequativi di integrazione urbana)	C
Aree boschive ad elevato valore naturalistico	E
Aree agricole con colture specializzate	E
Aree agricole ordinarie complementari alla città	E

Aree agricole di continuità ecologica	E
Aree per attrezzature turistico-alberghiere	D
Area per servizi e terziario (ex PIP)	D
Aree per attrezzature esistenti	F
Aree per attrezzature di progetto	STANDARDS

TITOLO IV – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

Capo I – Tipologie titoli abilitativi

Art. 21 – Attività edilizia

L'attività edilizia, è disciplinata sulla base della vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 22 – Attività edilizia libera ed Attività subordinata a comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) e Permesso di costruire

Le attività edilizie libere e subordinate a comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) e Permesso di costruire avvengono con le modalità e le procedure stabilite dalla vigenti normative.

Art. 23 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire

- La richiesta di Permesso di costruire é inoltrata utilizzando la modulistica di cui al successivo art. 28 in conformità alla normativa vigente.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

- Il progetto edilizio deve essere prodotto in triplice copia e contenere tutti gli atti, documenti ed elaborati tecnici come di seguito indicati:

- estratto della mappa catastale;
- estratti degli elaborati del PUC e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala adeguata alla corretta descrizione dello stato di fatto), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso elaborati da produrre in scala appropriata e documentazione fotografica. In caso di edifici di significativa valenza storico ambientale o costituenti tessuto storico dovrà essere redatto l'abaco degli elementi architettonici significativi, compresi quelli da ricostruire.
- specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- su richiesta del SUE dovrà essere prodotta anche una simulazione fotografica (foto rendering) con l'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi complessi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti

- infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari per il corretto smaltimento delle acque;
- piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte.

Gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura per la quale dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, velux, camini, gronde ecc);
- le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti lapidei, cornici, lesene, ecc.) in caso di assenza dei particolari costruttivi;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.
- il progetto edilizio deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
- Tutti gli elaborati del progetto edilizio devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
- La richiesta di variante al Permesso di costruire è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto edilizio deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 24 – Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), SCIA in alternativa al permesso di costruire, Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)

La S.C.I.A. e la C.I.L.A. sono indirizzate, in duplice copia, al competente Settore del Comune, in carta libera, previo versamento dei Diritti di Segreteria; deve essere sottoscritta dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e deve contenere la seguente documentazione, anch'essa prodotta in duplice copia:

- relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
- documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento.
- elaborati grafici che illustrino l'intervento.
- indicazione dell'Impresa esecutrice delle opere.
- eventuale ulteriore documentazione, che potrebbe rendersi necessaria sulla base dell'entità e della complessità delle opere previste. In tal caso occorre fare riferimento all'elenco della documentazione di cui all'articolo precedente.

Capo II – Modalità di rilascio dei titoli abilitativi

Art. 25 - Rilascio del Permesso di costruire.

- Il permesso di costruire per la realizzazione di interventi edilizi è rilasciato dal responsabile del servizio competente, previa istruttoria e parere del responsabile del procedimento.

- I Permessi di costruire sono rilasciati dal servizio competente in forma scritta e secondo le modalità e tempi previsti all'art. 20 del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

- Essi devono contenere:

- il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione con numero di protocollo);
 - il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda;
 - un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal responsabile del servizio competente, è allegato al provvedimento, di cui costituisce parte integrante;
 - l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
 - il titolo in forza del quale è richiesto il rilascio;
 - il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
 - il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- Negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo dovuto e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- Negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- le condizioni e le modalità esecutive imposte all'assenso edilizio;
- il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa.
- Per le procedure di rilascio si rimanda alle vigenti normative nazionali e regionali (attualmente DPR n.380/2001 e ss.mm.ii e L.R n.19/2001 e ss.mm.ii)

Art. 26 - Diniego del Permesso di costruire. Diffida ad eseguire opere comunicate con S.C.I.A o con CILA

- Il diniego dei titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal Responsabile del Servizio preposto, previo parere motivato del responsabile del

procedimento.

- Il diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, o il contrasto con le norme urbanistiche vigenti, che impediscono il rilascio del provvedimento.
- Le modalità del diniego devono essere conformi all'art. 10 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per cui prima della formale adozione del provvedimento, si deve procedere a comunicare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, il nominativo del Responsabile del Procedimento e le indicazioni della possibilità di accedere agli atti.
- Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di diniego, gli istanti hanno diritto alla presentazione per iscritto di osservazioni anche corredate da documenti.
- Decorso il termine di cui al punto precedente, il Responsabile del Servizio, laddove eventuali osservazioni e documenti non hanno condotto al superamento dei motivi ostativi, emette il provvedimento finale nel quale sono riportati i motivi ostativi, oltre alle controdeduzioni sulle osservazioni eventualmente presentate dall'istante.
- Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la diffida ad eseguire i lavori delle opere comunicate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa in ogni sua parte, costituisce comunicazione di inizio lavori nei termini previsti dall'art.19 della L.241/90 e ss.mm.ii. Il titolare della SCIA è tenuto a comunicare nei tempi e nelle modalità sopra indicate ogni eventuale variazione.
- Nel caso in cui siano state compiute opere dietro presentazione di CILA, e la stessa pratica sia difettosa o carente, restano fatti salvi i poteri sanzionatori da parte della PA, non essendoci i termini di consolidamento con silenzio assenso e neppure di annullamento in autotutela.

Art. 27 - Voltura del Permesso di costruire. Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A.

- Il trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Ufficio/Settore competente contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo. Il trasferimento ad altro titolare di immobile nel quale siano in corso opere soggette a SCIA o CILA deve essere egualmente comunicato al competente Ufficio/Settore comunale.
- L'istanza di voltura, o la comunicazione in caso di S.C.I.A. o CILA, è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo sull'immobile in cui sono in corso i lavori.
- Il provvedimento di Voltura è rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
- Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, il funzionario preposto sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 28 – Modulistica unificata in materia edilizia

- Per le istanze in materia edilizia è necessario utilizzare la modulistica unificata regionale approvata con Decreto del Direttore Generale per il Governo del Territorio n. 19 del 22 Giugno 2017 e n.119 del 16 Ottobre 2017 e smi.
- Nell'eventualità dovessero sopraggiungere modifiche o integrazione alla predetta modulistica, queste saranno recepite in automatico senza costituire variazione al RUEC.

Art. 29 – Requisiti generali attinenti materie oggetto di legislazione regionale e nazionale

- Per tutti gli interventi da realizzare ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco regionale dei Monti Picentini vige inoltre quanto previsto dalla relativa normativa che si

intende integralmente richiamata.

- Si rimanda inoltre alle disposizioni raccolte nella “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” di cui all’allegato B del Regolamento Edilizio Tipo oggetto dell’Intesa 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016.

**PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****Capo I – SUE, SUAP e Organismi consultivi****Art. 30 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia (SUE)**

- È costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) di cui all'art. 5 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 41 della Legge Regione Campania n.16/2004 per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia; esso cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto del procedimento.
- Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.
- Lo SUE è, altresì, competente alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi nella materia di competenza.

Art. 31– Commissione Edilizia

- La Commissione Edilizia (CE) è l'organo tecnico consultivo nel settore urbanistico ed edilizio, di cui il Comune ha facoltà di avvalersi. Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della Legge Regione Campania n. 28 novembre 2001, n. 19, qualora il Comune non includa 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.
- La CE, qualora istituita, è chiamata ad esprimere parere per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; essa giudica la rispondenza delle opere progettate al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Legge ed altri regolamenti. I pareri della CE sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti, salvo che non sia diversamente disposto per legge.
- I pareri della CE riguardano:
 - a) le richieste di PdC;
 - b) i Piani urbanistici attuativi e le lottizzazioni;
 - c) le interpretazioni del presente RUEC, delle Norme di Attuazione del PUC e delle normative dei piani urbanistici esecutivi di attuazione del PUC (PUA);
 - d) le proposte di variante al presente Regolamento;
 - e) le proposte di variante al PUC ed i piani urbanistici esecutivi di attuazione PUA, sotto l'aspetto delle previsioni edilizie.
- Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condono Edilizio, istanze di cui alla legge 219/81, le SCIA, DIA, CILA.
- Il parere della CE viene espresso sulla base della progettazione presentata e dell'istruttoria del Responsabile del procedimento.

- Il parere favorevole della CE può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.
- Tutti i pareri della CE devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente i riferimenti normativi e regolamentari a giustificazione della decisione negativa assunta.

Art. 32 – Composizione della Commissione Edilizia

- La CE è composta:
 - dal Dirigente tecnico comunale Responsabile del settore edilizio, ovvero dal titolare di incarico dirigenziale, conferito ai sensi dell'art. 109 del D.Lgs. 267/2000, dello stesso settore, quale membro di diritto, con funzione di presidente, il quale, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;
 - da cinque membri elettivi di cui:
 - un ingegnere, scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
 - un architetto, scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
 - un geologo;
 - due esperti che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie edilizia e urbanistica, ambientale, paesistica, storica, artistica ed in materia di legislazione urbanistico edilizia.
- I membri elettivi della CE sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive.
- L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica.
- I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per tre sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale, che provvede alla sostituzione nella prima seduta utile. Analogamente provvede il Consiglio Comunale in caso di dimissioni di un membro elettivo, che comunque resta in carica fino alla sua sostituzione.

Art. 33 – Funzionamento della Commissione Edilizia

- La CE, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze sulle pratiche istruite dal Responsabile del procedimento.
- La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno cinque giorni liberi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.
- I pareri della CE vanno richiesti ed espressi in tempo utile ai fini del rispetto dei termini prescritti per rilascio dei titoli abilitativi.
- Partecipa alle sedute della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento, come relatore e segretario verbalizzante. Qualora il responsabile del procedimento coincida con il responsabile del settore, che è membro di diritto e Presidente, le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente comunale o da altro membro elettivo della CE designato dal Presidente stesso.
- I processi verbali delle adunanze della CE devono contenere la data e il luogo di riunione, i nominativi dei presenti, le motivazioni dei pareri espressi, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno riportate nel processo verbale della seduta. Nel verbale saranno altresì riportate le richieste di

integrazioni o di supplementi istruttori. Il verbale è firmato da Segretario della Commissione, dal Presidente della Commissione e dai membri componenti presenti.

- Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte, che, comunque, non hanno diritto di voto.
- Gli autori dei progetti possono, su richiesta della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari. La CE ha altresì facoltà di eseguire sopralluoghi collegiali, anche insieme ai progettisti.
- Le riunioni della CE non sono pubbliche. Per la validità delle riunioni della CE è necessaria la presenza del Presidente, o suo delegato, e di almeno tre membri elettivi.
- I pareri della CE vengono resi a maggioranza di voti dei presenti; a parità dei voti prevale quello del presidente.
- I membri della CE devono astenersi dal prendere parte all'esame, alla discussione ed alla votazione su progetti da essi stessi redatti o comunque riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado, allontanandosi dall'aula di riunione. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.
- Il Segretario provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.
- Il compenso dei membri elettivi componenti la commissione edilizia, per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali.
- Il parere della CE deve essere riportato per esteso nel provvedimento finale del procedimento. Il Responsabile competente all'emanazione del provvedimento finale, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere espresso dalla CE, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.

Art. 34 – Commissione per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate in materia paesaggistica.

- Ai fini dell'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni con legge 1 settembre 1981, n. 65, in materia di vincolo paesaggistico, il Comune di Santo Stefano del Sole si dota di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche e garantisce l'obbligatoria differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art. 146, comma 6, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del paesaggio), in conformità alle direttive regionali in materia.
- L'obbligatoria differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia è realizzata attraverso una delle seguenti modalità:
 - a) designando, all'uopo, un responsabile del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica diverso da quello competente per il rilascio dei soli titoli abilitativi di tipo urbanistico- edilizi, scelto con stipula di apposita convenzione tra professionisti esterni, anche iscritti ai pertinenti albi professionali provinciali, in possesso dei requisiti di cui alle qui richiamate LL.RR. n. 10/82 e 16/04 e designati ai sensi delle stesse;
 - b) attraverso forme associative, con uno o più Comuni, ai sensi del Titolo II, Capo V del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- Qualora il Comune confermi la Commissione Edilizia tra gli organismi collegiali ritenuti indispensabili la Commissione Edilizia è integrata, con le procedure previste dall'allegato alla Legge Regione Campania n. 10/82, da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricole

forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali. Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo. Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto dovrà in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta regionale. Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub - delegate di cui all' art. 82, comma II - lettera b), d) ed f) del DPR n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l' Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali. Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione. Alla Commissione Edilizia Integrata (CEI) sono attribuite le funzioni di Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs. 42/2004.

- Qualora il Comune non confermi la Commissione Edilizia tra gli organismi collegiali ritenuti indispensabili, è istituita, con deliberazione di Consiglio Comunale, la "Commissione Locale per il Paesaggio" (CLP), ai sensi dell'art. 148 del D. Lgs. n. 42/2004, costituita dal Responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia edilizia, cui sono attribuite le funzioni della CE ai sensi dell'art. 1, comma 6, della Legge Regione Campania n. 28 novembre 2001, n. 19, e che sostituisce ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i. l'attività della stessa CE, con funzioni di presidente, nonché da cinque membri esperti così come previsti dall'allegato alla Legge Regionale n. 10/1982, con i medesimi criteri ivi disposti sulla composizione, nomina e durata.

- Per quanto applicabili, si applicano alla CEI e alla CLP le stesse disposizioni in materia di funzionamento, compenso ai membri esterni, etc., previste dal presente Regolamento per la CE.

Art. 35 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie

- Al fine di garantire una più rapida ed efficiente gestione delle procedure, un'agevole e costante collegamento con l'utenza, con le altre strutture comunali e con gli Enti esterni, compatibilmente con le disponibilità finanziarie e di personale, il Comune di Santo Stefano del Sole potrà dotarsi di modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

- E' rimandata ad apposito regolamento comunale la trattazione della materia telematica in modo specifico.

Art. 36 – Modalità di coordinamento con il SUAP

- Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, il SUAP è individuato quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

- Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati al SUAP competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato l'impianto.

- Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento e richiede al SUE i pareri di

competenza sugli aspetti urbanistico-edilizi.

- Il provvedimento conclusivo del procedimento assunto dal SUAP è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.
- A pena di improcedibilità, tutte le pratiche riguardanti le attività produttive (sia soggette alla disciplina della S.C.I.A., sia soggette a procedimento ordinario), in applicazione del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 e s.m.i., devono essere presentate al SUAP.
- Al solo fine di agevolare l'istruttoria delle istanze aventi ad oggetto pratiche di edilizia relative ad attività e impianti produttivi, contestualmente all'inoltro in via telematica al SUAP previsto per legge, può essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata una copia cartacea degli elaborati grafici.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 37 - Autotutela.

- Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un sopravvenuto interesse pubblico, concreto e prevalente, il Responsabile del servizio può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato secondo le disposizioni vigenti.
- L'annullamento dovrà avvenire entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici.

Art. 38 - Certificato di destinazione urbanistica

- La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dai proprietari o acquirenti dell'area in questione, notai, tecnici incaricati, eredi e qualsiasi altra persona interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

- Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile del settore competente entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

- Il C.D.U. conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 39 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 15 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii.

Art. 40 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

- Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, il Sindaco, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

- Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

– L'ordinanza di cui al precedente comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.

- Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei viziscontrati.

Art. 41 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

- Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

- L'importo del contributo di cui al comma 1 è determinato dall'interessato il quale può anche chiedere allo Sportello Unico di effettuare il calcolo del contributo dovuto depositando, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, la ricevuta dell'avvenuto pagamento, ovvero all'atto della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività.

- Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante o della SCIA.

- La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

- La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

- Per quanto non definito nel presente articolo si rinvia alle disposizioni degli artt. 16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 42 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

- Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni urbanistiche e delle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo, il dirigente emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.

– Il Sindaco può emettere ordinanze per la realizzazione di opere di assoluta urgenza e di necessità immediata per la tutela della pubblica incolumità.

- Le opere soggette a Permesso di Costruire finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere effettuate secondo le modalità indicate nell'art. 18 del presente regolamento.

– In allegato alla comunicazione va inoltre allegata una perizia tecnica contenente l'individuazione e descrizione delle condizioni della struttura gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del

titoloabilitativo.

- Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Art. 43 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

- L'iniziativa per l'avvio del procedimento in materia edilizia per presunte violazioni alle norme in materia urbanistica può essere assunta su istanza di parte o su impulso degli stessi uffici dell'Amministrazione Comunale o di altre Amministrazioni. La parte privata, ove non sia destinataria del provvedimento conclusivo, deve specificare la titolarità dell'interesse all'avvio del procedimento.

- L'avvio del procedimento ad istanza di parte consegue alla presentazione di una domanda, di una dichiarazione, di una segnalazione, di una certificazione, corredata dalla documentazione necessaria per la sua integrale valutazione.

- L'avvio del procedimento su istanza degli uffici può conseguire a qualsivoglia atto di segnalazione, sollecitazione, verifica ed ispezione.

- Nei procedimenti ad istanza di parte il termine iniziale decorre dal ricevimento della domanda da parte degli uffici dell'Amministrazione Comunale. La data di ricevimento è comprovata:

a) dal timbro del protocollo apposto dagli sportelli Comunali preposti a tale funzione;

b) da qualunque altro elemento idoneo, a norma di legge, ad accertarne l'avvenuta ricezione, ivi compresa la data di invio della Posta elettronica certificata (PEC), in attuazione delle previsioni di cui alla L. 28 gennaio 2009 n. 2.

L'attestazione dell'avvio del procedimento si intende rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza.

Nei procedimenti avviati su impulso degli uffici il termine iniziale decorre dal momento in cui l'unità organizzativa competente ha notizia del fatto generativo dell'obbligo di provvedere o dalla data del medesimo atto di impulso.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale sono passibili di sospensione nelle ipotesi previste dalla legge ed altresì nelle ipotesi espressamente disposte dall'Amministrazione Comunale, in relazione alle singole fattispecie.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale non decorrono nelle ipotesi in cui l'istanza di parte si manifesti non ricevibile, per assenza dei presupposti indispensabili, ai fini dell'avvio del procedimento.

Le istanze considerate irricevibili non obbligano alla prosecuzione del procedimento ed alla conseguente notifica alla parte istante della comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 ss.mm.ii. bensì a comunicazione di irricevibilità, nei casi in cui:

c) non risultino sottoscritte da almeno uno dei soggetti legittimati ai sensi di legge;

d) non risultino corredate dalla documentazione idonea a qualificare la tipologia dell'intervento;

- Il responsabile del procedimento è individuato nella figura del Responsabile preposto alla struttura competente o del Responsabile del servizio. Il Responsabile, in caso di motivate esigenze organizzative correlate alla rilevante attività in carico alla struttura, può temporaneamente delegare la qualifica di responsabile del procedimento alle Posizioni Organizzative da lui dipendenti.

- L'attestazione dell'avvio del procedimento, rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza, contiene la comunicazione, all'istante, dell'indicazione del responsabile del procedimento.

- Il responsabile del procedimento svolge compiti di informazione, nei confronti delle parti interessate, relativamente a tutte le fasi del procedimento. L'informazione riguarda le fasi procedurali che interessano l'unità organizzativa di appartenenza del responsabile, quelle che interessano altre unità della medesima Amministrazione e quelle che eventualmente interessino altre Amministrazioni. In tale ultima ipotesi, il responsabile del procedimento è tenuto ad acquisire costantemente notizia dell'iter endoprocedimentale dalle altre Amministrazioni interessate. E' facoltà del Responsabile del procedimento e del tecnico istruttore della pratica, nella logica dello snellimento dell'attività amministrativa, richiedere l'integrazione di eventuale carenza documentale anche su casella di posta e-mail certificata inviata all'interessato o ad un suo delegato.

- I soggetti destinatari delle comunicazioni procedurali hanno facoltà di intervenire nei relativi procedimenti mediante presentazione di osservazioni, deduzioni, perizie tecniche, elaborati progettuali e documenti. Le medesime facoltà sono accordate a favore di qualsivoglia soggetto privato o pubblico che dimostri di essere titolare di una posizione di interesse, anche diffuso, all'attività procedimentale.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 44 – Comunicazione di inizio lavori

– Il titolare è tenuto a comunicare al comune la data dall'effettivo inizio dei lavori, a mezzo raccomandata, PEC o a mano.

– Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:

- a) il nominativo del titolare;
- b) il nominativo del direttore lavori;
- c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere (se previsto);
- d) il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere;
- e) gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti nei casi previsti;
- f) data e numero di protocollo dell'autorizzazione delle opere strutturali da parte del competente Genio Civile, quando tali opere sono presenti.

- Qualsiasi variazione intervenuta e relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo all'esecuzione dei lavori, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

- Qualora siano accertate violazione dei disposti del presente articolo, Il Responsabile del settore comunale competente inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 45 – Comunicazione di fine lavori

- L'ultimazione dei lavori, effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio, deve essere firmata dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica unificata, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso il Settore competente.

- In caso di mancata comunicazione di fine lavori il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

- Per i progetti presentati con SCIA, ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con SCIA ed alla documentazione prevista dalla normative vigente, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale con seguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del DPR 380/01.

- Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta al Settore competente, se dovuta, la SCIA di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

Art. 46 – Occupazione del suolo pubblico

– L'occupazione del suolo pubblico è soggetta all'ottenimento, previa apposita istanza, di autorizzazione da parte del settore competente dell'Amministrazione Comunale.

– L'autorizzazione può essere rilasciata solo dopo il versamento del previsto deposito cauzionale e di un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da occupare.

- Non sono soggette ad autorizzazione le occupazioni occasionali di durata ininterrotta non superiore ad un'ora e le occupazioni determinate dalla sosta dei veicoli adibiti al carico e scarico di merci, limitatamente al tempo strettamente necessario al compimento delle relative occupazioni.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 47 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

- Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
- Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
- Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 48 – Punti fissi di linea e di livello

- Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo ha facoltà di richiedere al servizio competente, mediante apposita istanza, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
- Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, coadiuvato dal Direttore dei lavori e/o progettista dell'intervento, nonché dall'impresa esecutrice, provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare. Le spese occorrenti per l'espletamento delle prestazioni di che trattasi sono a totale carico del titolare del permesso.
- Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
- Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 49 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

- Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il Permesso di costruire, la SCIA o CILA, corredati dagli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
- I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio.
- Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
- Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate in modo stabile ed invalicabile con idonei materiali; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere segnalati in conformità delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cmq, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
- Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi

eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

- E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).
- Il Settore competente comunale o SUE, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 50 – Cartelli di cantiere

Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile e di idonee dimensioni, con l'indicazione:

- del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- degli estremi del Permesso di costruire, della SCIA e CILA e del nome del titolare della stessa;
- della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili della sicurezza, del collaudatore e geologo (se previsti) e del responsabile del cantiere;

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Art. 51 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

- Negli interventi di demolizione, è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare pesi eccessivi sui solai portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.

- E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve in ogni caso essere evitato lo spandimento della polvere mediante opportuna bagnatura dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

- Gli scavi devono essere realizzati in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:

- a) resistere alla spinta del terreno circostante;
- b) non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- c) consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

Art. 52 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Ai sensi del comma 2-ter dell'art.34 del DPR 380/2001, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto parziali difformità al titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 53 - Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

- La sicurezza nei cantieri temporanei o mobili è materia disciplinata dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento al Testo unico di cui al D.lgs. 81/2008;

- E' compito specifico dei datori di lavoro delle imprese curare:

- a) il mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;
- b) la scelta dell'ubicazione dei posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
- c) le condizioni di movimentazione dei vari materiali;

- d) la manutenzione, il controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli apprestamenti, delle attrezzature di lavoro, degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
- e) la delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;
- f) l'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
- g) la cooperazione e il coordinamento tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;
- h) le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.

Art. 54 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

- La scoperta fortuita di reperti archeologici all'interno dei cantieri edili o durante lavori di scavo in genere è soggetta alla disciplina di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Il ritrovamento di reperti bellici è invece soggetto alle disposizioni della L. n. 78 del 7/3/2001;
- L'intervento di bonifica in relazione all'eventuale presenza di ordigni bellici è svolto quando espressamente richiesto dal Coordinatore per la sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008, con le modalità previste nel piano di sicurezza e coordinamento.

Art. 55 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

- Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del Permesso di costruire o SCIA od Autorizzazione di occupazione suolo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale, o in alternativa con relazione asseverata sottoscritta da tecnico abilitato e dal soggetto avente titolo;
- In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del Permesso di costruire ovvero della Segnalazione Certificata di inizio attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio

Art. 56 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

- Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

- Le norme di settore alle quali debbono conformarsi le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

- Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare al Responsabile del settore competente gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

- Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

- Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) sarà necessario attenersi alla normativa di settore per l'adeguamento dei locali pubblici o aperti al pubblico.

- Per quanto riguarda i requisiti di cui ai punti c) ed f) del comma 2, oltre che alle norme di settore, si fa rimando agli articoli che seguono.

Art. 57 – Requisiti prestazionali degli edifici

I requisiti prestazionali degli edifici, sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

Efficienza energetica:

Secondo il Piano di Efficienza Energetica della Commissione Europea e la Direttiva sull'Efficienza Energetica degli Edifici, dal 2019 in poi tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione, e dal 2021 in poi tutti i nuovi edifici, dovranno attestarsi su un livello prestazionale di "energia quasi zero". Lo standard di casa passiva prevede un massimo di 15 kWh/m² anno di energia per riscaldamento.

- Per le opere per la realizzazione di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il

riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.

- Per la realizzazione di edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso vale quanto prescritto nel comma precedente del presente articolo. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.

- L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista in apposite nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili

Contenimento dei consumi idrici

Ogni nuova costruzione o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà utilizzare le più idonee tecnologie rivolte al risparmio della risorsa idrica e, ove possibile, la sua captazione e riciclaggio.

- Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett d), e), che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, è opportuno prevedere accorgimenti atti al riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde di pertinenza, la pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni quali alimentazione cassette di scarico, lavatrici, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini, sistemi di climatizzazione.

- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR n. 380/2001, art 3, c. 1 lett d), e), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari ai sensi dell'art.4 della L.R. 6/2008 è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri, rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigitto e riduttori di flusso. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Utilizzo di fonti rinnovabili

Ogni nuova costruzione, o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà prevedere l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili almeno pari agli obblighi previsti dal Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 – Allegato 3.

Utilizzo di materiali ecocompatibili

Le nuove costruzione o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno fare uso di tecnologie e materiali ecocompatibili attestati da apposita Relazione Tecnica che

faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere, in sede di cantiere e di esercizio, le migliori tecnologie e metodiche idonee a minimizzare le emissioni climalteranti e inquinanti, attestati da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

Riduzione dei rifiuti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere in sede di cantiere e di esercizio le migliori tecnologie e metodiche rivolte alla riduzione della produzione di rifiuti e la loro gestione con il minor danno possibile (massimizzazione del recupero e in subordine smaltimento in sicurezza) attestati da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

Riduzione del consumo di suolo permeabile

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere l'adozione di misure dirette a recuperare, ripristinare o migliorare le funzioni del suolo già impermeabilizzato attraverso la de-impermeabilizzazione e al ripristino delle condizioni di naturalità del suolo. Tale norma si applica anche in caso di interventi di trasformazione di terreni.

Prescrizioni inquinamento acustico

I materiali utilizzati per le costruzioni e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento al DPCM 5-12-1997 e s.m.i.

Art. 58 - Incentivi

- Sugli interventi edilizi progettati ed attuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e funzionali di cui al precedente art. 57, la cui sussistenza venga attestata e certificata dal progettista e dal direttore dei lavori, il contributo di cui all'art. 41 potrà essere ridotto nel caso in cui l'Amministrazione deciderà di dotarsi di apposito regolamento con il quale si attribuiranno dei bonus in funzione dei requisiti prestazionali degli edifici.

Art.59 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

- Per le nuove costruzioni e per quelle oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, si applicano le disposizioni della Legge Regione Campania 8 luglio 2019, n. 13 *“Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato chiuso”*.

- Il progetto edilizio per le nuove costruzioni deve contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente: a) indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo; b) indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione; c) soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.

- Nella progettazione e realizzazione delle nuove costruzioni devono essere adottate tecniche costruttive e misure idonee a limitare la presenza del radon negli ambienti interni entro i limiti di concentrazione prescritti, contrastandone l'ingresso dalle principali fonti

costituite dal suolo circostante e sottostante l'edificio, dai materiali da costruzione (es. materiali di origine vulcanica, tufo, pozzolana, intonaci e cementi, graniti presenti nella costruzione o nei rivestimenti interni) e dall'acqua presente nel sottosuolo.

- Nei locali interrati e seminterrati, soprattutto se utilizzati come "tavernette" o per attività ricreative, è necessario assicurare adeguata ventilazione, al fine di favorire il ricambio d'aria e la diluizione con aria fresca proveniente dall'esterno.

- Fino all'approvazione del Piano regionale radon di cui alla Legge Regionale n. 13/2019, i livelli limite di concentrazione per le nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono quelli previsti, rispettivamente, dagli articoli 3 e 4 della citata norma di legge. Si applicano, altresì le disposizioni in materia di agibilità, misurazione dei livelli di concentrazione e obbligo di risanamento indicate nella legge medesima.

Art. 60 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

- Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui. Rientrano in tale categoria

– I locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.

– I negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.

- Sono considerati locali accessori I seguenti:

– le scale, i corridoi di disimpegno, i ripostigli, le lavanderie, le autorimesse adibite solo a parcheggio, i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale e di locali tecnologici.

- Tutti i locali di abitazione debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra. Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

- Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi.

- Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.L., la stanza di soggiorno o di cucina pranzo non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza, purché muniti di cucinino o angolo cottura. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona, e di mq 38,00 se per due persone.

- L'altezza minima interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt 2,70, ad esclusione dei servizi/corridoi ed accessori la cui altezza può essere anche di mt 2.40.

- I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime:

a) le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

b) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00.

c) La stanza da bagno deve avere essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica

d) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

- I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

- Per I nuovi edifici l'altezza media di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti destinati ad uso residenziale deve essere di 2,70 metri per i locali ad uso soggiorno e 2,4 metri per i locali di servizio, come bagni, corridoi, ecc. Se nel locale esistono altezze inferiori, le stesse vanno chiuse ad armadio o ripostiglio.
- Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.
- Il "posto di cottura" non è considerato come locale ed è ammesso quando:
 - a) abbia una superficie non superiore a mq 4;
 - b) comunichi ampiamente con il locale di soggiorno;
 - c) sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.
- La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
- Tutti i locali non utilizzati per la residenza ma come luoghi di lavoro devono rispondere ai requisiti dettati dall'art. 63 comma 1 D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 Allegato IV.
- I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.
- Nei vani scala è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui. Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetrocemento o con telai fissi. Inoltre:
 - a) Le pareti dei vani scala e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m 1,50 con materiale di facile lavatura e disinfezione.
 - b) I vani scala qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto.
 - c) Nei vani scala, tutti gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicaps su carrozzina.
 - d) gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie utile lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne.
 - e) Ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di m 1,20.
 - f) nel caso di scale a servizio di più ambienti di uno stesso appartamento è consentita una larghezza minima di m 0,90.
 - g) È consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più ambienti di uno stesso appartamento.
 - h) Le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità.
- Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di un ventesimo del pavimento.
- I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi

comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento al DPCM 5-12-1997 e smi.

Art. 61 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche di settore e le direttive e linee d'indirizzo dell'ASL e quanto prescritto dalla L.R. n.31 del 20/11/2017.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 62 – Strade

- Le aree stradali sono disciplinate dal Titolo VIII – Mobilità urbana e territoriale della parte seconda delle NTA del Piano relativamente all'intera sede così come individuata dalle tavole.

- La classificazione e le indicazioni ivi riportate non si sostituiscono alle prescrizioni del Codice della Strada del quale sono confermate le cautele atte a garantire la migliore sicurezza stradale e le fasce di rispetto. Al fine della perimetrazione del "centro abitato" si rimanda ai relative atti amministrativi posti in essere per la sua delimitazione

Art. 63 – Portici e "pilotis"

- I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta l'altezza viene computata con riferimento alla media ponderale.

- Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera di eventuali portici soggetti al traffico veicolate non deve essere inferiore a 5,00m.

- Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il Responsabile del settore competente, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 64 – Piste ciclabili

- Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclopedonali sulla base dei percorsi individuati nelle tavole di piano del PUC come specificato al comma 2 dall'art. 42 delle NTA del Piano.

- I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o ricavati sulle carreggiate ed i marciapiedi di strade esistenti. Quando occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica orizzontale e verticale e, possibilmente, con diversa pavimentazione. Se lo spazio è sufficiente vanno anche realizzate delle aiuole di protezione (con arbusti ed alberi) aventi larghezza preferibile di m. 1,50. La ciglionatura delle aiuole deve essere poco rilevata e non presentare spigoli vivi.

- Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali si

affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

- I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono:

- asfalti speciali e colorati o terra stabilizzata per la parte ciclabile;
- lastricato, mattonato (in laterizio o tufo), autobloccanti a griglia erbosa, terra stabilizzata per la parte pedonale.

- In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché nei progetti comunali di riassetto dello spazio pubblico, vanno previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 65 – Aree per parcheggio

- Al fine di migliorare la qualità ambientale i parcheggi con soluzione a raso devono essere:

- a) strutturati sulla separazione dei percorsi pedonali da quelli automobilistici;
- b) piantumati con alberi d'alto fusto e marginati con siepi;
- c) realizzati con superfici semipermeabili o permeabili a seconda che si tratti di parcheggi d'uso continuo o saltuario (ad esempio a servizio di manifestazioni sportive, religiose od altro).

- Per i parcheggi vale quanto riportato ai commi 4 e 5 dell'art.40 delle NTA sia per quanto riguarda la permeabilità delle pavimentazioni che per la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione di nuove essenze arboree. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche con lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

- Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli autoctoni, evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

Art. 66 – Piazze e aree pedonalizzate

- Le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali, devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

- Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

- Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Art. 67 – Passaggi pedonali e marciapiedi

- Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

- L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, livelletta ed allineamenti concordati di volta in volta dal Comune. I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

- I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 mt., altezza sul piano stradale non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

- Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i percorsi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i passaggi pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi

vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

- I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sono:

a) in ambito urbano: cemento (cls), asfalti colorati, masselli autobloccanti, lastricato in pietra (esclusivamente pietra nelle zone definite di Impianto storico dal PUC), porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per favorire la permeabilità del suolo e la crescita dell'erba. Nelle zone definite di Impianto storico dal PUC i marciapiedi vanno realizzati in pietra (stessa tipologia delle pavimentazioni già esistenti) o recuperando i basoli in pietra esistenti nel caso di modifiche, non realizzando alcun cordolo di divisione con la carreggiata ma eventualmente semplicemente ordendo i basoli secondo differenti giaciture;

b) in ambito extra-urbano, i percorsi pedonali possono essere realizzati in qualunque materiale purché la superficie che ne risulti sia antisdrucchiole, regolare, compatta e distinta da quella della sede stradale. Per evitare l'impermeabilizzazione dei suoli è consigliato l'uso di terra battuta (stabilizzata o meno) o autobloccanti a griglia erbosa, soprattutto in prossimità di canali, laghi e fossi d'irrigazione.

- E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 68 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

- L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

- L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

- Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,5 m. e superiore a 5,00 m.

- Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,00 m.

- L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. Per ogni passo carrabile, dovrà essere realizzata, prima dell'immissione sul suolo pubblico idonea raccolta per le acque meteoriche avente eguale larghezza dell'accesso.

- Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

- Per gli accessi a fabbricati esistenti, è possibile richiedere il passo carrabile, a condizione che vengano predisposti automatismi di apertura e chiusura dei cancelli verso la propria proprietà. Il Responsabile del settore competente ha la possibilità di richiedere l'arretramento e la regolarizzazione di tali accessi, nel caso in cui la situazione dei luoghi presenti problemi di pericolo.

- Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

Art. 69 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

- L'installazione di chioschi, tende solari, insegne, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è permessa in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
- L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare). I manufatti relativi a tali attività sono consentiti con il limite di 10 mq di **Sc** e altezza massima 3 m;
- L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
- L'assenso all'installazione è subordinato alla presentazione di apposita istanza, corredata di documentazione fotografica dell'edificio o del sito, estesa ai fabbricati confinanti ed al contesto ambientale, da estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata.
- L'assenso all'installazione di manufatti su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
- I provvedimenti di assenso sono temporanei e rinnovabili; essi possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
- Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni generali precedentemente esposte.

Art. 70 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;

- Le aree poste sui fronti degli edifici sorti al confine con lo spazio pubblico sono di norma soggette al pubblico passaggio e non possono essere ingombrate se non come effetto di apposita domanda al comune di occupazione del suolo pubblico.
- Chioschi/gazebo/dehors ed edicole posizionate su suolo pubblico non possono inibire il pubblico passaggio sullo spazio pubblico afferente.

Art. 71 – Recinzioni e cancelli

- I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
- Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
- Le nuove recinzioni, potranno realizzarsi nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.
- Nelle zone definite di Impianto storico dal PUC le recinzioni ed i muri di confine vanno realizzati con materiali e tecniche costruttive uguali a quelle esistenti al fine di mantenere l'unità compositiva soprattutto in presenza di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.
- La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.
- I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà, risultando ammessa l'apertura verso l'esterno solo nel caso essi siano convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi

carrabili si conformano alle larghezze stabilite dal codice della strada.

- Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Art. 72 – Numerazione civica

- Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

- Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

- Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

- E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

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

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 73 – Aree verdi

- Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

- Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

- Nell'organizzazione delle aree verdi è necessario:

a) garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;

b) valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;

c) garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;

d) garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo;

e) facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse.

- I progetti delle aree a verde devono specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.

- Il progetto deve essere costituito da:

a) relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;

b) planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;

c) planimetria dello stato di progetto del lotto con eventuali nuovi corpi di strutture

edilizie sempreché consentite dalle N.T.A. del PUC, e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;

d) planimetria di comparazione che evidenzi le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto;

e) Piante, prospetti e sezioni di eventuali nuovi corpi di strutture edilizie.

- Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

a) incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;

b) studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;

c) prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;

d) garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura;

e) prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);

f) progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;

g) prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;

h) articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o ad uso esclusivo degli animali;

i) minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;

j) prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;

k) garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.

- All'interno delle aree a verde pubblico, così come individuate sulle tavole di Piano, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto. Tali manufatti devono avere superficie massima di mq 8; in ogni punto interno devono avere altezza inferiore o uguale a m 2,40 e devono essere posizionati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine di proprietà e devono essere semplicemente rimovibili e quindi privi di apparato fondazionale.

- Il progetto di tali edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti deve prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.

Art. 74 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

- Nel comune di Santo Stefano del Sole sono presenti giardini di interesse storico e documentale (giardino di Palazzo De Feo) e svariate zone verdi e giardini privati in essi – unitamente alle zone a verde urbano - è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quando riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

- Eventuali nuove costruzioni, purché previste dal PUC, devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.

- Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia assolutamente necessario abbattere alberi di medio e alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Art. 75 – Orti urbani

- Le aree libere del centro urbano, costituite da piccoli appezzamenti e spazi riservati alla coltivazione di tipo familiare, possono continuare a svolgere tale funzione nel rispetto di pratiche agricole di tipo biologico improntate ad esigenze di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Art. 76 – Parchi, percorsi e sentieri in territorio rurale

- Al fine di recuperare e valorizzare una rete di sentieri e percorsi esistenti sul proprio territorio comunale soprattutto nella parte montana, il comune di Santo Stefano del Sole riconoscendo l'importanza della mobilità dolce, favorisce i progetti per la realizzazione di una rete per la percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo, sempre nell'ottica di una fruizione sostenibile.

Art. 77 – Tutela del suolo e del sottosuolo

- È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione dell'amministrazione da richiedere secondo quanto previsto dal precedente art.46.

- il Comune può consentire altresì l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche**Art. 78 – Approvvigionamento idrico**

- È vietato destinare ad uso potabile e domestico acque che non siano state giudicate idonee a tale uso dalle autorità sanitarie e che non corrispondano per quanto riguarda captazione, prelievo, trasporto e distribuzione a quanto previsto dalla legge.

- In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, effettuati i dovuti accertamenti, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.

- La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.

- Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.

- Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.

- Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma) devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.

- Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di concessione edilizia deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue. Inoltre nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:

- caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;

- tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;
- dati relativi alla portata che si intende utilizzare.
- L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle autorizzazioni e disposizioni normative vigenti.
- Nelle zone non servite da acquedotto, l'utilizzo di cisterne e serbatoi per l'approvvigionamento idrico a scopo potabile è consentito solo a seguito di nulla-osta dell'ASL competente. Il nulla-osta è requisito essenziale per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità del fabbricato cui l'impianto è asservito.
- Cisterne e serbatoi devono essere ubicati lontano da fonti d'inquinamento e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.
- Il Sindaco può far compiere dall'Ufficio provinciale competente e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi ai sistemi di approvvigionamento idrico negli edifici, al fine di constatarne la rispondenza alle norme vigenti.
- In ogni caso dovrà applicarsi il regolamento del servizio idrico integrato redatto dal gestore del servizio idrico.

Art. 79 – Depurazione e smaltimento delle acque

- Nelle zone servite da pubbliche fognature non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente.
- Quando è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.
- Per lo sversamento in pubblica fognatura si farà comunque riferimento al Regolamento del gestore del servizio fognario.
- È consentito nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:
 - in pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la relativa documentazione ed esibirla a richiesta in occasione di controlli;
 - nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Imhoff e di apparati di sub-irrigazione.
- In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le norme in vigore per la Tutela delle Acque dall'inquinamento e le disposizioni della normativa regionale di riferimento.
- In ogni caso, le fosse settiche debbono essere sempre poste a valle di eventuali corpi idrici (pozzi, cisterne, ecc.) e dell'edificio.
- I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare la relativa documentazione ed esibirla a richiesta in occasione di controlli.
- I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi.

- La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti.
- La richiesta di autorizzazione deve essere presentata al SUE contestualmente alla domanda di permesso di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività.
- Per gli scarichi in pubbliche fognature l'autorizzazione è concessa dall'Ente gestore contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.
- Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature il comune rilascia l'autorizzazione allo scarico contestualmente al rilascio dell'agibilità, previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.

Art. 80 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

- L'attività relativa allo smaltimento dei rifiuti deve essere svolta con l'osservanza dei principi e del regolamento dell'Ente gestore del servizio.
- Per quanto riguarda le modalità di attuazione del servizio si rimanda al regolamento comunale relativo allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Art. 81 – Distribuzione dell'energia elettrica

- Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale.
- Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettronico Italiano (CEI).
- Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8 e succ. aggiorn..

Art. 82 – Distribuzione del gas

- Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dai relativi codici di rete, emanato dall'Ente gestore nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

Art. 83 – Ricarica dei veicoli elettrici

- Per il conseguimento del titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione riguardanti edifici non residenziali con superficie utile maggiore di 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

- Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 84 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

- Al fine di promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi si farà riferimento a quanto prescritto nel Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
- Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28, tra i quali:
 - l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
 - il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
 - le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
 - le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.
- Per gli impianti ad energia rinnovabile di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28, diversi dal comma precedente, si dovranno rispettare le procedure di autorizzazione previste dal predetto decreto;
- Il contributo di costruzione non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

Art. 85 – Telecomunicazioni

- L'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS ed altri impianti similari, deve essere autorizzata dal comune, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione.
- I cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria salvo che nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dagli enti sovraordinati competenti.
- I ripetitori per le telecomunicazioni sono ammessi in conformità al Regolamento comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°23/2011.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 86 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

- Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
- E' prescritta, in conformità con la normative vigente, la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
- Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
- I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi

diversi e riguardano proprietà diverse.

- Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, o comunque situate in prossimità di centri abitati, devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'incendio di materiali o di rifiuti.

- Al fine di superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, con particolare riferimento alle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti, ai sensi del Decreto legge n. 14 del 20 febbraio 2017 convertito, con modificazioni, con la Legge n. 48 del 18 aprile 2017, il Sindaco, con proprie ordinanze contingibili e urgenti, può intimare al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente.

Art. 87 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

- Tutti gli interventi eseguiti sulle facciate di edifici di importanza storica documentata debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

- I materiali e le apparecchiature murarie originarie andranno rispettati ed eventuali ricostruzioni ed integrazioni saranno effettuati con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

- Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle facciate, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbiano forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, nel relativo titolo abilitativo, si potrà prescrivere che gli oggetti menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che si riterranno opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 88 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di ml.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita dai balconi.

b) porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a ml.3,50 se la strada è priva.

c) I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti:

- lo sporto massimo non potrà risultare superiore a 1/5 della larghezza della strada e, comunque, non superiore a m 1,50.
- l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra sia contenuta nella larghezza del marciapiede, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 3,20 dal marciapiede.
- l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra invade la carreggiata stradale, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale.

d) I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a ml.4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, ma con un massimo sporto di m 1,20. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml.3,00.

- e) I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:
- altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;
 - dalla parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalcamento da parte dei bambini;
 - la dimensione massima dei vuoti dovrà risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm 10;
 - la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, dovrà risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 17/01/2018 per le diverse categorie di edifici;
 - il vetro é ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati;

Art. 89 – Allineamenti

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

Art. 90 – Piano del colore

- Il Comune di Santo Stefano del Sole non ha un piano del colore. Nelle more della sua redazione si applica la disciplina del presente articolo.

- All'esterno del centro storico, tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, potranno tinteggiarsi con colori tenui.

- La tinteggiatura degli edifici ricadenti all'interno del centro storico dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. I colori da impiegarsi dovranno essere costituiti da terre naturali, le cui tinte sono scelte in riferimento alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate, valutando nel contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. È vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti.

- In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).

- In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia, il colore dovrà essere riproposto all'intera entità edilizia. Analogamente, per corpi di fabbrica appartenenti a tipologia edilizia unitaria, non possono utilizzarsi colori distinti.

- Nei casi di cui al precedente comma la scelta dei toni di colore sarà condizionata dalla porzione o corpo di edificio eventualmente già restaurato con utilizzo di colori adeguati.

Art. 91 – Coperture degli edifici

- Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

- Per tutti gli edifici del Centro Storico, il rifacimento del manto di copertura del tetto dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica locale.

- Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzo, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.

- Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile materiale di recupero; l'integrazione con nuove tegole di quelle non recuperabili, deve avvenire preferibilmente in posizione sottoposta a quelle originarie.

- L'apertura di terrazzi in falda, da consentire nella misura massima del 15% della me-

desima, potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ricostruzione o ristrutturazione, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

- I lucernari dovranno essere dimensionati per garantire il minimo rapporto aerilluminante naturale e dovranno essere posti ad una distanza minima di 2 m dal muro esterno; è sempre possibile realizzare un piccolo lucernario funzionale all'ispezione delle coperture, utilizzando anche locali con funzione di servizio.

- Per le coperture piane, le pavimentazioni e i rivestimenti esistenti dei lastrici solari, riconducibili all'impianto originario e in buono stato, dovranno essere preservati; in caso di documentata impossibilità di conservazione, il progetto d'intervento potrà prevedere la sostituzione, provvedendo a realizzare una nuova impermeabilizzazione, che potrà essere rivestita con pavimentazioni specifiche per esterni, nel caso sia calpestabile, o semplicemente tinteggiando il manto bituminoso con colori in armonia con il contesto circostante.

- Su tutti gli edifici del Centro Storico sono vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi che prevedano la successiva apposizione di vernici di colore argento e qualsiasi altro trattamento di finitura, diverso da quello descritto al comma precedente.

- Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

- Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. I torrioni esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

- Nella progettazione e realizzazione di qualsiasi intervento di tipo edilizio ed impiantistico che interessi coperture di nuove costruzioni o di edifici esistenti si applica il Regolamento regionale n. 9 del 4 ottobre 2019 *"Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile"*, che, in attuazione dell'art. 53-bis della Legge Regionale 27 febbraio 2007, n. 3, definisce le prescrizioni tecniche in relazione alle misure di prevenzione e protezione da adottare al fine di garantire, nei successivi interventi impiantistici o di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

- L'assenza o l'incompletezza dell'Elaborato Tecnico della Copertura previsto all'articolo 4, comma 1, lettera b) del citato Regolamento regionale n. 9/2019 determina l'improcedibilità dell'istanza diretta ad ottenere il relativo titolo abilitativo edilizio e costituisce causa ostativa all'efficacia della SCIA.

Art. 92 – Illuminazione pubblica

- Gli impianti di illuminazione, negli spazi pubblici, lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, devono essere realizzati sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

- Un eventuale piano di azione per l'energia sostenibile, considerando l'illuminazione pubblica rappresentante un'opportunità di partenariato pubblico privato con effetto immediato sui risparmi di spesa e di emissione di Co2, prevede sugli impianti di pubblica illuminazione esistenti l'attuazione di interventi di messa a norma e di efficientamento del parco lampade, composto principalmente da vapori di mercurio e vapori di sodio, da sostituire con la moderna applicazione del LED.

Art. 93 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

- Le antenne televisive in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare devono

essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

- Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

- Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta esclusivamente se prospicienti parti interne. Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico ambientale. È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale. È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire altrimenti.

Art. 94 - Serramenti esterni degli edifici

- Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

- I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

- Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 95 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe:

- L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie ecc., è subordinata, in tutto il territorio, all'attivazione della procedura di cui al successivo comma.

- Gli interessati dovranno farne domanda al Comune presentando un disegno raffigurante l'elemento con relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché delle dimensioni dello stesso.

- È tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

- L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

- Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 15. E' consentito installare insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a cm 120 e ad altezza non inferiore a ml 2.50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

- In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro totale spesa e responsabilità. Non

ottemperando alla rimozione, il Comune potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

- Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiedi.
- Le tende aggettanti sono proibite su strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, i loro meccanismi e le loro appendici non possono essere situate ad altezza inferiore a ml 2.20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forme, dimensioni, colore e decorazione omogenea.

Art. 96 – Cartelloni pubblicitari

-Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, standardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, da installare nell'ambito delle fasce di rispetto dal nastro stradale, sono normate dal "Codice della Strada", dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 97 - Muri di cinta esistenti

- I Muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.
- Le recinzioni di cui sopra, ancora esistenti, debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 98 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche

- Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale (attualmente D.P.R.n. 503 del 24 luglio 1996 per gli edifici pubblici e D.M.LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989 per gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica) e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
- In tutti gli edifici di nuova costruzione, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.
- Nei nuovi edifici di ERP o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap per una quota di almeno il 5% delle unità immobiliari residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore ad un alloggio per ciascun intervento.
- Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella zona definite di impianto storico dal PUC ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.
- I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare

inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap, quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico o anche nei casi in cui tale permanenza sia riservata ai soci.

- Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio di attività commerciale, ricreativa, turistica, sportiva, di somministrazione, potrà essere rilasciata senza il soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e la visitabilità.

Art. 99 – Serre Bioclimatiche

- Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

- Le serre bioclimatiche, progettate per integrarsi nell'organismo edilizio con finalità e funzione di risparmio energetico, non sono considerate nella superficie lorda (Sl), sono soggette al rispetto delle norme sulle distanze altezze e caratteristiche in riferimento alla zona urbanistica.

- Il progetto di serra bioclimatica deve necessariamente essere integrativo a progetto di adeguamento a risparmio energetico, miglioramento del microclima interno, e riduzione del fabbisogno energetico a cui l'intera struttura del fabbricato deve essere sottoposta con adeguata progettazione, che dimostri, anche attraverso opere di ristrutturazione e precisi calcoli di isolamento, il contenimento dei consumi energetici ed il raggiungimento di prestazioni energetiche avanzate.

Art. 100 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

- I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.

- Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.

- L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Art. 101 - Canali di gronda e pluviali

– Per le coperture vale quanto prescritto all'art. 91.

- Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante se esistente. Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 1,50.

- I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature se esistente; sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

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

- Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza

con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

- Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

- Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

- Le cornici modanate (cornicioni, marcapiani, cantonali, etc.) in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di apposite modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

- I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dei fabbricati della zona definite di impianto storico dal PUC dovranno essere realizzati in lamiera di rame o alluminio tinto rame in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio. È da escludersi l'uso del materiale plastico e dell'acciaio inox.

- Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

- Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per indispensabili provate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

- In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

- Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti che vadano a confondersi con il colore del cielo.

Art. 102 – Strade e passaggi privati

- La costruzione di strade o passaggi privati é soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

- Gli enti o i soggetti proprietari delle strade o passaggi debbono provvedere:

a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;

b) alla manutenzione epulizia;

c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;

f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

- Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

- Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento

medio di 15 lux sul piano stradale.

- Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 103 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

- I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

- Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.

- La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

- Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

- I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

- Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

- E' vietata qualsiasi opera edilizia dalla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 104 – Intercapedine e griglie di aerazione

- Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

- Gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o il piano di calpestio poggiate su vespaio aerato dello spessore minimo pari a m.0,40.

- Tutti gli edifici di nuova costruzione esterne al centro urbano, devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza compresa tra m. 0,90 e 1,50. Tale dimensionamento potrà ridursi esclusivamente ai fini del rispetto dell'indice di permeabilità (rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria) rapporto che non dovrà risultare inferiore a quello prescritto dalle NTA del PUC.

- Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte in corrispondenza, aerate o drenanti, fino a m. 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore m. 0,60.

Art. 105 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

- Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzate, in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche vigenti, che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.

- I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici devono possedere determinate proprietà meccaniche, fisiche e chimiche necessarie ad una appropriata conservazione delle proprie caratteristiche nell'ambiente in cui i materiali operano.

- Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, decisioni che abbiano ricadute su:

- a) sicurezza strutturale delle opere;
- b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
- c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico – meccaniche);
- d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);
- e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità e sostituibilità);
- f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).

- Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è prescritto che i materiali scelti siano ampiamente presenti nella zona di costruzione.

- I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR 380/2001, e precisamente:

- g) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- h) struttura a pannelli portanti;
- i) struttura in muratura;
- j) struttura in legname.

Art. 106 – Altre opere di corredo agli edifici

Rampe:

1) Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2) Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3) La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:

- a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4) Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- a) 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

5) Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

6) Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Ascensori:

7) In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di quattro o più livelli – entro o fuori terra – od orizzontamenti abitabili o destinati a pertinenze e/o accessori, deve essere previsto almeno un impianto di ascensore, la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95 (salvo comprovate situazioni di impossibilità strutturale), con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

Campi da tennis, calcetto, bocce

8) Le opere di corredo degli edifici (campi da tennis, calcetto, bocce) possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché il PUC non ne prescrive il divieto, ed a condizione che:

- a) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- b) non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- d) il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba naturale o sintetica e la recinzione, ove necessario, sia realizzata di altezza non superiore a m. 3,00.

Strutture Leggere/Semplici

9) Le "strutture leggere/semplci" quali pergolati, gazebo e pergotende, come definite all'art.7, non devono avere le caratteristiche di "costruzioni" ma di interventi edilizi minori riconducibili al concetto "di pertinenza minore", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini, per la fruizione degli spazio aperti delle abitazioni;

10) Tali strutture leggere/semplci possono essere realizzati in tutte le zone del Piano Urbanistico Comunale e dovranno rispettare le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso da strade pubbliche;
 - non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
 - non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
 - dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste a servizio esclusivo di questa;
 - non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
 - ferme restando la caratteristica di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
 - non dovranno in alcun modo comportare trasformazioni in via permanente del suolo ineditato;
 - non dovranno in alcun modo comportare mutamenti di destinazione d'uso del suolo o zone dove vengono installate;
- 11) Tipologia d'intervento oggetto del presente articolo:

- **Gazebo:** sono da considerarsi pertinenze minori, soggette a regima di Attività di Edilizia libera, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo" quando sono a servizio della residenza. Tali manufatti da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- H max esterna misurata nel punto di massima altezza di copertura = 2,60
- Superficie max = 15 mq
- È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima;
- La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo ombre e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, e non può essere invece coperta se non con teli o da essenze arboree (rampicanti).

- **Pergolato:** sono da considerarsi pertinenze minori, soggette a regima di Attività di

Edilizia libera, i manufatti posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali. Tali manufatti da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- H max esterna misurata nel punto di massima altezza di copertura = 2,60
- Superficie max 30% della superficie dello spazio esterno su cui insiste, ed in ogni caso non superiore a 25 mq.
- È ammessa la sporgenza massima di 40 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo ombre e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; e non può essere coperta superiormente se non con essenze arboree (rampicanti). Potrà essere coperta con vetro, plexiglass o altro materiale analogo solo per la parte direttamente collegata all'edificio, a formarne una pensilina di protezione per una profondità max di 1.20 m. In analogia a quanto sopra riportato potranno essere abilitate pensiline di protezione ad aperture sulle facciate esterne.

– **Pergotende:** sono da considerarsi pertinenze minori, soggette a regime di Attività di Edilizia libera, i manufatti posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali. Tali manufatti da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- H max esterna misurata nel punto di massima altezza di copertura = 2,60
- Superficie max 30% della superficie dello spazio esterno su cui insiste, ed in ogni caso non superiore a 25 mq.
- È ammessa la sporgenza massima di 40 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo ombre e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; e non può essere coperta superiormente se non con teli o altro materiale, purchè retrattili. Potrà essere coperta con vetro, plexiglass o altro materiale analogo solo per la parte direttamente collegata all'edificio, a formarne una pensilina di protezione per una profondità max di 1.20 mt
- Le "strutture leggere/semplificati", con dimensioni inferiori a quelle riportate ai precedenti punti, costituite da strutture metalliche i cui profili sono di dimensioni max 5 cm x 5 cm, prefabbricate, il cui montaggio prevede il semplice appoggio a terra ed il peso complessivo non supera i 50 Kg sono soggetti a "regime libero"

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**Art. 107 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

- L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
- Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
- Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
- L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 108 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

- Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL, ai sensi del DLgs 81/2008 e ss.mm.ii.
- Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, insieme alla documentazione relativa ad ogni altra autorizzazione ricevuta o necessaria.
- Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.

Art. 109 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

- Salva diversa disposizione di legge, la sanzione amministrativa per ogni singola violazione alle disposizioni del presente regolamento consiste nel pagamento di una somma da un minimo di Euro 25,00 (venticinque/00) ad un massimo di Euro 500,00 (cinquecento/00), come previsto dall'art.7 bis del D.lgs n.267/2000.
- Sono fatte salve le fattispecie sanzionatorie previste dal D.lgs. 42/2004 e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 110 – Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale

- Il Regolamento urbanistico edilizio comunale è aggiornato con le procedure di cui all'art. 11 del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011 della Regione Campania.

Art. 111 – Disposizioni transitorie

– I procedimenti edilizi, la cui attuazione risulta in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, seguono le disposizioni contenute nei titoli abilitativi o nei piani attuativi approvati vigenti all'epoca del rilascio.

– Si intendono procedimenti edilizi la cui attuazione è in corso tutti quelli che, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, risultano approvati dagli organi competenti.

Art. 112 – Entrata in vigore

– Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione.

ALLEGATO A

INTERVENTI URBANISTICI INDIRETTI ED ELEMENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

CAPITOLO I – Piani Urbanistici Attuativi

Art. 1. Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi

– All’art. 26 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l’efficacia di:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l’edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n.865, articolo 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;

L’approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc. A tal fine non costituiscono varianti allo strumento urbanistico generale

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

– I Piani Urbanistici Attuativi sono di iniziativa pubblica in quanto promossi dalla Pubblica Amministrazione. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono strumento urbanistico attuativo equiparato ai Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica. Il PUC disciplina quando è obbligatorio un PUA di iniziativa pubblica e quando di iniziativa privata, la possibilità del pubblico di sostituirsi al privato e viceversa.

Art. 2. Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

– Gli elaborati tecnici minimi del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata

ai sensi delle Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa di cui alla delibera di G.R. n.834 del 11/05/2007 sono i seguenti:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici;
- d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;
- e) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- f) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- g) progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- h) planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
 - la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;

- categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- i) profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;
- j) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
 - superficie catastale di ogni proprietà;
 - superficie d'intervento;
 - superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - abitanti teorici insediabili;
 - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- k) Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
 - parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
 - destinazioni d'uso;
 - modalità di arredo degli spazi pubblici;

le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:

- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili.

Art. 3. Procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi

- Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento attuativo per il Governo del Territorio n. 5/2011 L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.
 - Il Comune, dopo l'adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
 - Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.
 - La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

- Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'Amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA. - Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
- Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.

Art. 4. Specificazione per l'Approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

- La domanda di approvazione del progetto di piano urbanistico attuativo, indirizzata al Sindaco tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, deve essere presentata al Protocollo Generale dell'Ente e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) la firma ed il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale del progettista: la competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.
- La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici previsti nei precedenti articoli nonché i pareri, nulla osta o gli atti di assenso se richiesti.
- I proprietari di immobili da includersi nei PUA, qualora non rappresentino almeno la maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, non possono presentare proposte di piani singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto. Allo stesso tempo i detentori di una quantità corrispondente alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive possono procedere all'attuazione del PUA in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.
- Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il PUA. L'atto di convenzione relativo si ritiene automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.
- I proprietari non partecipanti potranno successivamente attuare le previsioni del PUA entro i termini di validità dello stesso, nell'ambito dei lotti a loro destinati, sempre al netto delle aree da cedere acquisite dal comune.

Art. 5. Convenzioni

- Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui agli articoli precedenti, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dalla normativa vigente.
- 2** - La convenzione deve prevedere:
 - la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai

programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento;
- nella Convenzione devono essere infine precisati:
- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
 - b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
 - d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

CAPITOLO II – Comparti Perequativi

Art. 6. Perequazione urbanistica ed attuazione dei comparti perequativi

– La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti nei Comparti Perequativi, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

- Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese nel Comparto Perequativo. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nei Comparti Perequativi renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate dal PUC, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.

- Gli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi sono realizzati mediante attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato, come disciplinato dalle NTA del piano nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni plano volumetriche riportate dal PUC. Il permesso di costruire convenzionato dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo. In particolare per attuare il Comparto Perequativo con Permesso di costruire convenzionato dovrà essere rispettato il posizionamento delle aree da cedere complessivamente inteso; il posizionamento

specifico delle diverse tipologia di aree di attrezzature e la tipologia di attrezzature realizzabili (verde, parcheggi, etc...) riportate nel rigo specifico della scheda; il posizionamento delle strade, inteso come finalità del collegamento previsto dalla scheda e la tipologia di edilizia privata proposta (blocchi edilizi singoli, a schiera etc...) riportata nel rigo specifico della scheda. La disposizione planimetrica degli edifici privati è puramente indicativa e non costituisce vincolo per la realizzazione del comparto con permesso di Costruire convenzionato.

– Gli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi sono attuati in maniera indiretta attraverso l’approvazione di un Piano urbanistico Attuativo secondo le modalità indicate dal presente RUEC nel caso in cui si intendano variare, entro i limiti consentiti, le prescrizioni plano volumetriche riportate dal PUC. I Piani Urbanistici Attuativi dei Comparti Perequativi sono corredati da apposita convenzione così come definita dall’art.5 del presente allegato al RUEC. Con l’attuazione attraverso il PUA del Comparto Perequativo potrà essere variata la soluzione planimetrica riportata nelle schede di dettaglio ma non potranno, in ogni caso, essere variati i parametri urbanistici relativi, ad esempio, l’edificabilità e la determinazione delle aree da cedere, riportati nell’elaborato “C5 – Schede comparti perequativi” del PUC.

– Ai sensi dell’art. 12 comma 13 del Regolamento di attuazione del Governo del territorio n. 5/2011 i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto possono procedere all’attuazione dell’ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari secondo quanto riportato nell’art 4 del presente allegato al RUEC.

– Ai proprietari non partecipanti rimane a disposizione la quota parte a loro spettante al netto delle aree da cedere acquisite dal comune. Essi potranno attuare gli interventi previsti entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato o presentando successivamente un permesso di costruire semplice. Nel caso di PUA potranno presentare il Permesso di costruire per l’attuazione degli interventi entro i termini di vigenza del PUA stesso.

– La distribuzione delle capacità edificatorie all’interno dei Comparti perequativi avviene attraverso la definizione dei seguenti parametri:

- la capacità edificatoria è attribuita complessivamente a tutte le aree comprese nei comparti edificatori ed è quantificata dal Plafond definito nelle relative schede di dettaglio (Tav C5 del PUC);
- la quota edificatoria da attribuire ad ogni proprietario degli immobili costituenti il comparto è una parte della capacità edificatoria del comparto stesso attribuita in maniera proporzionale in funzione del valore catastale delle proprietà.

CAPITOLO III – Opere ed oneri di urbanizzazione

Art. 7. Opere di urbanizzazione all’interno dei comparti perequativi

– Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;

- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;
 - Sono opere di Urbanizzazione secondaria:
 - gli asili nido;
 - le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese ed altri edifici religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
 - le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;
 - I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata alle relative reti di livello generale, devono essere autorizzati dalla pubblica amministrazione al pari di tutte le nuove costruzioni, così come disciplinato nel presente RUEC ed i relativi progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni tecniche e dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento.
 - Gli Uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare sopralluoghi per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 8. Disciplina degli Oneri di urbanizzazione

- Sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione tutti gli interventi di:
 - ristrutturazione edilizia riferita alla riqualificazione totale;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuova costruzione.
- L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che definisce la Regione Campania.
- Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi o a Permesso di Costruire Convenzionato, il soggetto privato è obbligato a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione previste, con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 e succ. mod. e int. Tale realizzazione

avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune.

– In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'amministrazione comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Comparti perequativi, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL. PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.

- In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Comparti perequativi, può prevedere nella convenzione la realizzazione di ulteriori opere viarie, esterne ai comparti Perequativi ma strettamente connesse alla funzionalità di essi. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto sia inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, il costo complessivo delle opere viarie aggiuntive va ad aggiungersi al costo delle opere di urbanizzazione del comparto fino al raggiungimento del valore degli oneri di urbanizzazione. Se il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto è superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, il comune e i soggetti attuatori del comparto possono, consensualmente nell'ambito della convenzione, decidere per la realizzazione delle opere viarie aggiuntiva in alternativa alla realizzazione di una parte delle opere di urbanizzazione interne al comparto, fermo restando la cessione delle aree nella totalità del suo ammontare.

– Sono escluse completamente o parzialmente dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione tutti gli interventi riportati all'art. 17 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia. Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione tutte quelle opere di urbanizzazione necessarie al collegamento ed allaccio tra le linee principali e i singoli edifici privati.

ALLEGATO B

BOZZA DI CONVENZIONE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI RELATIVI AI COMPARTI PEREQUATIVI

La presente bozza dovrà essere particolarizzata per ciascun Comparto Perequativo e presentata unitamente al Permesso di Costruire convenzionato

IL COMUNE DI SANTO STEFANO DEL SOLE

e

.....

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Comparto del PUC di Santo Stefano del Sole

Sono presenti:

il **Comune di Santo Stefano del Sole** con sede in via Colacurcio, 54 - 83050 Santo Stefano del Sole (Av), in persona, nella qualità di di seguito Comune

e

..... di seguito Soggetto Attuatore

Premesso che:

- i soggetti..... sono titolati alla realizzazione del comparto..... del PUC approvato con Delibera di C.C. n. del
- l'attuazione agli interventi relativi al comparto è subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche previste nella relativa scheda di cui all'elaborato "C5";
- i soggetti hanno presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato prot..... relativo alle opere di cui alla presente convenzione unitamente alle opere private realizzabili nel Comparto Perequativo
- l'articolazione del Comparto è coerente con la richiamata scheda di cui all'elaborato "C5" in riferimento al posizionamento delle aree da cedere complessivamente inteso; in riferimento al posizionamento specifico delle diverse tipologia di aree di attrezzature e la tipologia di attrezzature realizzabili (verde, parcheggi, etc...); in riferimento al posizionamento delle strade, inteso come finalità del collegamento previsto dalla scheda ed in riferimento alla descrizione della tipologia di edilizia privata proposta (blocchi edilizi singoli, a schiera etc...) riportata nel rigo specifico della scheda.

Visti:

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale n.19/2009;
- Le Norme tecniche del PUC del Comune di Santo Stefano del Sole;
- Il D.Lgs 50/2016

Tutto ciò premesso **le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

ART. 1

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2

1. La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune ed il Soggetto attuatore che ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al Comparto Perequativo.

ART. 3

1. Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici urbanistici previsti dalle NTA del PUC, così come di seguito riportati:

2. le caratteristiche planivolumetriche dell'intervento oggetto della presente convenzione sono le seguenti:

.....
 (inserire i seguenti dati: volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità per le aree pubbliche e private, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico, elenco di tutte le destinazioni d'uso);

ART. 4

1. Il Soggetto attuatore ha allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato unitamente al progetto per gli interventi privati, il progetto esecutivo per le opere da cedere, redatto a proprie spese ai sensi del D.Lvo 50/2016 e succ. ed ai sensi del RUEC composto dai seguenti elaborati

.....
 (riportare gli elaborati del progetto esecutivo redatto dai soggetti attuatori e consegnato in uno con la pratica di Permesso di Costruire Convenzionato)

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare tutte le modifiche tecniche che l'UTC riterrà opportune al fine del rispetto della normativa vigente riguardante le OO.PP., il PUC, il

RUEC, l'accessibilità, le norme igieniche sanitarie, antincendio, di sicurezza e igiene pubblica ed a tutela del preminente interesse pubblico.

ART. 5

1. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere le seguenti aree finalizzate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche:

(riportare una descrizione sintetica con l'estensione delle aree da cedere)

- Attrezzature:.....
- Strade:.....
- Strade e marciapiedi
- Reti tecnologiche e relativi allacci

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti al Comune, dovrà essere predisposto dal Soggetto attuatore, a sua cura e sue spese, prima dell'inizio dei lavori. Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre tre mesi da oggi il necessario atto di identificazione catastale dei terreni asserviti al Comune.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a finanziare ed eseguire a proprie spese la realizzazione delle opere di cui al Computo Metrico Estimativo allegato, funzionali per garantire la perfetta agibilità e funzionalità delle attrezzature pubbliche previste nel comparto, nei modi di cui ai successivi articoli e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 comma 2 lettera e) del D.Lgs 50/2016 e succ..

Le opere sinteticamente sono:

(riportare una descrizione sintetica con i costi di realizzazione desunti dal Computo metrico estimativo da allegare per intero al presente atto)

- Attrezzature:.....
- Strade:.....
- Strade e marciapiedi
- Reti tecnologiche e relativi allacci

3. Il Soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

4. Il Soggetto attuatore da atto che le opere pubbliche così finanziate e realizzate sono di esclusiva proprietà pubblica.

5. Il Soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno a sua cura e spese.

6. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.
7. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria sono desumibili dagli elaborati grafici e descrittivi del progetto esecutivo prima citato e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

ART. 8

1. Il Soggetto attuatore nominerà il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, la cui parcella professionale, determinata in base alle vigenti tariffe professionali, resta a carico del Soggetto Attuatore stesso, che accetta. Per il Direttore dei Lavori ed il CSE resta onere del Comune la verifica della sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui al D.Lgs 50/2016 e succ.
2. Le modalità di controllo del Cantiere da parte dei tecnici incaricati sono quelle di cui alle vigenti normative sui LL.PP.

ART. 9

1. Entro 6 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire il soggetto attuatore avvia i lavori relativi alle opere di urbanizzazione da cedere, giusto Verbale di consegna dei lavori all'impresa affidataria controfirmato dal Comune.
2. Successivamente agli adempimenti di cui al comma 1 il soggetto attuatore può procedere parallelamente all'inizio dei lavori privati di propria competenza;
3. Entro i termini previsti dal cronoprogramma, in ogni caso non superiori a 24 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire, il Soggetto Attuatore garantisce l'ultimazione dei lavori delle opere pubbliche fermo restando l'avvenuto espletamento dei precedenti adempimenti.
4. Entro 4 mesi dalla fine dei Lavori Pubblici il Comune collauda le opere nei modi e nelle procedure previste dall' D.Lgs 50/2016 e succ.. Successivamente il Soggetto attuatore entro il mese successivo, procede all'istanza di accatastamento ed al trasferimento gratuito al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione.
5. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna SCIA alternativa al Permesso di Costruire può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 5 commi 1 e 2 a servizio dell'intervento richiesto.
6. Qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio potranno essere prodotti le Segnalazioni certificate di Agibilità per le opere private. L'assenza del certificato di collaudo, dell'istanza di accatastamento e dell'avvenuto trasferimento al comune delle opere pubbliche determina la nullità delle Segnalazioni Certificate di Agibilità.

7. Nel caso di ritardo in riferimento alle scadenze di cui ai precedenti commi il Comune proroga il Permesso di Costruire nei tempi previsti dal T.U. Edilizia.

ART. 10

1. Il Comune resta competente della verifica dei requisiti di ordine generale di cui al D.Lgs 50/2016 per quanto concerne l'impresa esecutrice dei lavori, restando per il resto estraneo ai rapporti contrattuali tra Impresa stessa e soggetto attuatore.

ART. 11

1. Il soggetto attuatore a garanzia del finanziamento delle opere di urbanizzazione si impegna a prestare una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata con validità fino al collaudo delle opere da un fidejussore riconosciuto e abilitato, a semplice prima richiesta da parte del Comune con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 comma 2 del codice civile, pari al 100% del valore delle opere pubbliche di cui al precedente art. 5 commi 1 e 2. Detto importo verrà quindi precisamente computato dall'amministrazione e comunicato al soggetto interessato.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 12

1. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. n° 122/89

ART. 13

1. Per ogni inadempienza e ritardo superiore a 60 giorni il Comune potrà avvalersi sul Soggetto attuatore tramite la polizza fidejussoria prestata.
2. Ai fini del corretto andamento dei lavori in ordine alla tempistica il Soggetto attuatore può rivalersi, tramite il Comune di Santo Stefano del Sole, sugli affidatari dei lavori e dei servizi, nell'ambito delle norme concernenti i LL.PP.
3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori tra il Comune ed il Soggetto attuatore.

ART. 14

1. Il comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 del c.c. ,
previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi della seguente
causa: Mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'art. 13
2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria, è facoltà
dell'Ente risolvere la presente convenzione nei seguenti casi:
 - Fallimento della società
 - Scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile
 - Trasformazione della società per una delle cause previste dal c.c.
 - Trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione
della responsabilità della medesima.

ART. 15

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a
trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti
nella presente convenzione, previa notifica al Comune ai sensi dell'articolo 1407 del c.c..
Resta inteso che, qualora l'Attuatore trasferisca parti di aree, nell'atto di vendita dovranno
essere individuati, anche per stralci funzionali le opere di urbanizzazione relative alle aree
oggetto di vendita. In ogni caso dovrà essere sempre garantita la realizzazione
contestuale e unitaria delle stesse opere di urbanizzazione, affinché si possa garantire la
immediata pubblica fruibilità.

ART. 16

1. Tutte le spese del presente atto e gli oneri connessi alla sua stipulazione, ivi comprese
quelle per bolli, diritti e spese di registrazione, sono a completo carico del soggetto
attuatore.

ART. 17

1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione della
presente convenzione sarà rimessa al giudizio del Foro competente di Avellino.

PER IL COMUNE

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
