



# COMUNE DI POSITANO (SA)



Febbraio 2015 - V2

## Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

# Relazione di accompagnamento

---



COMUNE DI POSITANO  
Via Marconi, 111 – Positano (SA)  
Tel. (+39) 089 8122511  
Fax (+39) 089 089 811122

**Il Sindaco**

Michele DE LUCIA

**Il Segretario**

Dott. Pasquale MARRAZZO

**Il Responsabile del Settore Urbanistica**

Ing. Raffaele FATA

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Architetto Antonio OLIVIERO

**Contributi Specialistici**

 INTEGRATED SYSTEMS OF DEVELOPMENT  
**AMBITUR**  
Ingegnere Giacomo CARISTI



## PREMESSA

Le modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio del Comune di Positano si sono rese necessarie per l'evoluzione normativa avutasi dalla data di approvazione del testo (18/12/2009), ad oggi, nonché, per esigenze di carattere pratico nelle operazioni della Pubblica Amministrazione.

Alcune delle principali novità introdotte con le modifiche e le integrazioni riguardano:

- La modifica della norma sulla Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito dell'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 41 della L.R. 16/2004 e della Circolare esplicativa della Regione Campania prot. 0602279 del 02/08/2011 *"Sulla continuità dell'esercizio della funzione conferita ai Comuni della Campania in materia di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui alla nota prot. 942/SP del 07/07/2011"*
- L'introduzione dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività produttive, organi della Pubblica Amministrazione, strutture di semplificazione amministrativa che curano i rapporti fra il privato e la Pubblica Amministrazione.  
IL SUE è disciplinato dal DPR 380/2001 e s.m.i., ed il D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (c.d. Decreto Sviluppo) ha stabilito che i Comuni che non si sono dotati di sportello unico per l'edilizia possono essere commissariati.  
Il SUAP è stato istituito dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112. (artt. 10 e 11), ed il D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59, emanato ai fini del recepimento della c.d. Direttiva Bolkestein, che ha ribadito l'istituzione dei SUAP telematici presso i Comuni.
- L'introduzione dei requisiti prestazionali in materia energetica degli edifici, in quanto il risparmio delle risorse energetiche e naturali diventa un principio generale e un obiettivo del Regolamento.
- La modifica della definizione dei titoli abilitativi ai sensi delle ultime modifiche al DPR 380/2001 (Permesso di Costruire, DIA, SCIA), e quindi il riordino del "Capo I – Titoli abilitativi e procedure per il loro rilascio" e del "Capo II – Disciplina dei titoli abilitativi" del "Titolo II – Disciplina amministrativa per gli interventi edilizi".
- La modifica della definizione degli interventi edilizi ai sensi delle ultime modifiche al DPR 380/2001 (Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, ecc.) e delle definizioni date dai Piani Attuativi approvati dal Comune di Positano (PUA n.5 BIS, e Programma integrato di riqualificazione urbanistico, edilizio ed ambientale degli ambiti di Fornillo e Punta Reginella), e quindi il riordino del "Capo I – Definizione degli interventi" del "Titolo III – Definizioni".
- La modifica della definizione dei "Contenitori espositivi" e delle "Vetrine" (artt. 134 e 136), per garantire una maggiore sicurezza ai cittadini.
- La modifica della definizione delle tipologie di tende utilizzabili.
- L'eliminazione del limite massimo di 50 mq per la realizzazione delle piscine.

Di seguito sono riportate le integrazioni e le modifiche al RUEC.



## INTEGRAZIONI AL RUEC

Articoli da inserire successivamente all'attuale art. 8

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO III – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

##### **ART. 9. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso a costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
  - a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D.Lgs. 42/2004;
  - b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) Alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
  - Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D.Lgs. 42/2004;
  - Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - Gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.
6. Fino alla costituzione del SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo art. 10, sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

##### **ART. 10. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché



- riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
2. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.
  3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
  4. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni, di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

Articoli da inserire successivamente all'attuale art. 154

## **TITOLO IV – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

### **CAPO VII – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 155. PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA**

1. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di bioarchitettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. I riferimenti legislativi e normativi vigenti, a livello europeo, nazionale e regionale, nei settori dell'Ambiente, Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, sono quelli di cui al punto A degli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", emanati ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004 ed approvati con Deliberazione N. 659 della Giunta Regione Campania - Seduta del 18 aprile 2007. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati a livello nazionale e regionale.
3. In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifiusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

#### **ART. 156. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO**

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica (da specificare nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91), gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) L'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, e che pertanto hanno maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione, devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
  - c) Gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - d) Le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate esposte a Sud, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.
2. Al fine di favorire lo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio (individuati al precedente punto b.), deve risultare soleggiato per una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso, alle ore 10 [azimut 138,4°; elevazione 13,23°], 12 [azimut 165,15°; elevazione 23,99°] e 14 [azimut 195,26°; elevazione 23,91°] del 21 dicembre. Nel caso in cui il sito nel quale è previsto l'intervento di nuova edificazione risulti schermato da ombre portate da manufatti preesistenti e/o da ostacoli naturali, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con riferimento alle sole aperture trasparenti non interessate da tale schermatura; le superfici vetrate devono essere



- collocate da Sud-Est a Sud-Ovest e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.
3. Al fine di limitare il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento, l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali (individuati al precedente punto b.) deve coprire una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso.
  4. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare.
  5. Oltre ai casi già indicati al comma 1, è consentito di derogare alla prescrizione sull'orientamento anche nel caso in cui l'allineamento lungo la direttrice Est-Ovest non consenta lo sfruttamento degli apporti solari a causa di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali estranei all'intervento e sussistono soluzioni alternative che consentono maggiori vantaggi energetici, dimostrate mediante adeguate valutazioni tecniche indicate nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.

#### **ART. 157. DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante o manutenzione straordinaria dell'involucro di quelli esistenti (in tutti i casi ad esclusione di edifici adibiti ad attività sportive, ed edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili, di cui al DPR 412/93), è fatto obbligo di adottare sistemi schermanti, esterni o interni, dell'involucro trasparente, per contenere il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento solare. Le modalità con cui è possibile realizzare tale prescrizione consistono sia in veri e propri dispositivi di schermatura (aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest), sia in filtri naturali e/o artificiali (alberi a foglia caduca ovvero tendaggi, fissi o mobili).
2. Qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (g), ai sensi della UNI EN 410, minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).
3. Le soluzioni tecniche adottate per il rispetto del presente articolo devono essere illustrate nella relazione energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.

#### **ART. 158. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media U delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:
  - a) Strutture verticali opache esterne: 0,36 W/m<sup>2</sup>K
  - b) Coperture (piane e a falde): 0,34 W/ m<sup>2</sup>K
  - c) Basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,38 W/ m<sup>2</sup>K
  - d) Chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: 2,10 W m<sup>2</sup>K
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, il valore della trasmittanza termica media U delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
4. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede



- progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 20% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
  6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
  7. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

#### **ART. 159. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione ( $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'art. precedente, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. precedente, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
  - a) Vincoli di conservazione delle facciate;
  - b) Vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3, considerando per i limiti di trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache di cui al comma 1 dell'art. precedente un incremento del 20% del loro valore.
5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

#### **ART. 160. PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media  $U$ , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a  $2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media ( $U$ ) deve essere inferiore a  $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , sempre che questi siano





- adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati. Eventuale deroga a tale limite è consentibile, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e di tutela ambientale.
  4. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media sopra indicati.
  5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
  6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

#### **ART. 161. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI**

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 660/1996, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo Decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60°C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
2. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.
3. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.
4. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare). I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate dal presente Regolamento.

#### **ART. 162. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

1. Le condizioni ambientali negli spazi principali e secondari, nonché, nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
4. Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.



#### **ART. 163. RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI**

1. Il soddisfacimento del fabbisogno energetico e di acqua calda sanitaria dovrà essere conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate prevedendo la realizzazione di idonei impianti nei seguenti tipi di intervento:
  - a) Ristrutturazione edilizia;
  - b) Ristrutturazione urbanistica;
  - c) Nuova edificazione.
2. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.
3. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Il locale tecnico dovrà essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare, e preferibilmente posizionato all'interno degli edifici.
4. La collocazione degli impianti sulle coperture degli edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto delle norme di tutela dei caratteri architettonico – ambientali riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente, nonché, da norme regionali e statali.
5. Gli impianti dovranno essere installati con esposizione a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli, rispettando le seguenti prescrizioni:
  - a) Gli impianti dovranno essere posizionati su parti delle coperture esistenti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
  - b) Gli impianti dovranno essere posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere realizzati e rifiniti con materiali e colori idonei tali da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante.
  - c) I soli pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere posizionati sulla falda inclinata della copertura esistente ma in essa perfettamente integrata architettonicamente e comunque senza l'utilizzo di supporti che pongano l'impianto al di sopra del filo della falda.
  - d) Gli impianti potranno essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi dovranno essere posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettare su spazi completamente interni all'edificio.
  - e) Gli impianti potranno essere collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

#### **ART. 164. SISTEMI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE**

1. Al fine di incentivare l'utilizzo di veicoli a "emissioni zero" e quindi di ridotto impatto ambientale, almeno dal punto di vista delle immissioni nocive in atmosfera, si promuove la diffusione di veicoli elettrici.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici con qualunque destinazione, siano essi pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, che abbiano una superficie utile superiore a 500 mq.
3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere l'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.
4. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.



#### **ART. 165. CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in qualsiasi intervento edilizio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. 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. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:
  - a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
    - Annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
    - Lavaggio delle aree pavimentate;
    - Usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
  - b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
    - Alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
    - Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
    - Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - Usi tecnologici relativi, come ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
2. Nell'ambito dell'urbanizzazione primaria delle zone omogenee C dovrà essere prevista la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

#### **ART. 166. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI AERAZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché di garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tal fine potranno essere previste soluzioni efficaci come ad esempio:
  - a) L'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
  - b) L'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

#### **ART. 167. RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

#### **ART. 168. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel DPCM 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.



2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

#### **ART. 169. DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, opportunamente dimensionati, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di idoneo sistema di ventilazione, avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.



## MODIFICHE AL RUEC

| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI   |   |
|--|---|
| CAPO I – NATURA, OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO  |   |
| TESTO ORIGINARIO   | TESTO MODIFICATO  |
| <p><b>Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio</b></p> <p>1. Il presente Regolamento è stato redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dell'art. 28 della L.R. 16/2004 nell'esercizio della autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.</p> <p><b>Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)</b></p> <p>1. Il Regolamento Edilizio è uno strumento normativo le cui prescrizioni, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del P.R.G. e degli strumenti attuativi approvati, sono finalizzate ad obiettivi di pubblico interesse quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano. Tenuto conto delle esigenze di carattere funzionale, igienico e di decoro, il regolamento concorre a realizzare, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita nel rispetto dei valori storici ed ambientali presenti nel territorio comunale.</p> <p>2. In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano una trasformazione edilizia o urbanistica devono essere realizzati in coerenza con quanto precisato nel presente Regolamento Edilizio, che in conformità con quanto disposto all'articolo 28 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul Governo del Territorio), disciplina:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni;</li> <li>l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;</li> <li>gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia;</li> <li>gli elementi architettonici e di ornato;</li> <li>gli spazi verdi e gli arredi urbani;</li> <li>i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;</li> <li>gli oneri concessori;</li> </ol> | <p><b>ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO</b></p> <p>1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con lo strumento urbanistico generale vigente e le NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Positano esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.</p> <p>2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA dello strumento urbanistico generale vigente, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.</p> <p>3. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4 del D.P.R. 380/2001:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;</li> <li>Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;</li> <li>Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;</li> <li>Definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;</li> <li>Disciplina gli oneri concessori;</li> <li>Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.</li> </ol> <p>4. Il RUEC in merito alle tematiche un materia energetico – ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.</p> |



|  |   |
|--|---|
| <p>h) le norme in materia energetico-ambientale.</p> <p>3. Gli atti dei procedimenti sono redatti in conformità alle norme di legge vigenti, alle norme del presente regolamento e agli strumenti urbanistici vigenti.</p> |   |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p>   | <p><b>ART. 2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI</b></p> <p>1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.</p>  |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p>   | <p><b>ART. 3. ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI</b></p> <p>1. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.</p> |



| <b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>   |   |
|---|---|
| <b>CAPO II – COMMISSIONI CONSULTIVE</b>   |   |
| <b>TESTO ORIGINARIO</b>   | <b>TESTO MODIFICATO</b>   |
| <p><b>Art. 4 - Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale</b></p> <p>1. Le funzioni della commissione edilizia, volte a garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina in materia urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.</p> <p>2. Per l'esercizio delle funzioni consultive in materia paesaggistico - ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla regione Campania ai comuni con legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali", viene istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, costituita dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali, designati dal consiglio comunale con voto limitato.</p> | <p><b>ART. 4. COMMISSIONI CONSULTIVE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b></p> <p>1. Le funzioni della Commissione Edilizia, volte a garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina in materia urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, sono attribuite al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente che riveste preminente competenza nella materia.</p> <p>2. Per l'esercizio delle funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Integrata Comunale dall'allegato alla L.R. 10/1982, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni con Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali", viene istituita la Commissione Locale per il Paesaggio. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;</li> <li>• Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;</li> <li>• Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;</li> <li>• Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;</li> <li>• Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.</li> </ul> <p>La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.</p>   |
| <p><b>Art. 5 - Commissione Comunale per il Paesaggio</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. I membri della commissione comunale per il paesaggio restano in carica per tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.</li><li>2. Le deliberazioni di nomina degli esperti delle Commissioni Comunali per il Paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità, nonché l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.</li><li>3. I componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.</li><li>4. Sono considerati dimissionari quei Commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.</li><li>5. Per l'esame delle istanze di condono edilizio, la Commissione Comunale per il Paesaggio è integrata dal Responsabile del procedimento dell'ufficio condono, con funzione di relatore senza diritto di voto.</li><li>6. La Commissione Comunale per il Paesaggio accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio mediante l'espressione, a maggioranza, di propri pareri, distinti da quelli ordinari, con la presenza di almeno due membri.</li><li>7. La Commissione, se ne ravvisa la necessità, ai fini dello snellimento della procedura, può invitare in Commissione il tecnico redattore e/o il richiedente.</li></ol> | <p><b>ART. 5. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente, che riveste preminente competenza nella materia, o suo delegato;</li><li>b) Cinque membri esperti in materia di:<ul style="list-style-type: none"><li>• Beni ambientali;</li><li>• Storia dell'Arte;</li><li>• Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;</li><li>• Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;</li><li>• Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.</li></ul>L'esperienza nelle specifiche materie, maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, va documentata con presentazione di curriculum prima della nomina della commissione.</li></ol></li><li>2. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.</li><li>3. Assume il ruolo di Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio il soggetto di cui al comma 1 lett. a); in caso di assenza, di impedimento o vacanza, del Presidente e del suo delegato, assume le funzioni di Presidente il componente la Commissione più anziano secondo l'età.</li><li>4. La Commissione Locale per il Paesaggio, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno tre dei componenti esperti.</li><li>5. I membri della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente de-</li></ol> |





|  |   |
|--|---|
|  | <p>cadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.</p> <p>6. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.</p> <p>7. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'Ufficio Tecnico Comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.</p> <p>8. I pareri della Commissione Locale per il Paesaggio vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio dei titoli abilitativi prescritti dal presente RUEC.</p> <p>9. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;</li><li>• L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'eventuale esame della Commissione;</li><li>• La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;</li><li>• La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.</li></ul> <p>In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.</p> <p>10. I processi verbali delle adunanze della Commissione Locale per il Paesaggio devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni</p> |
|--|---|



|  |  |
|--|--|
|  | <p>contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.</p> <p>11. 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. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.</p> <p>12. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.</p> <p>13. Il compenso dei membri componenti la Commissione Locale per il Paesaggio, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.</p> |
|--|--|



| <b>TITOLO II – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI</b>  |  |
|--|--|
| <b>CAPO I – TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE PER IL LORO RILASCIO</b>  |  |
| <b>TESTO ORIGINARIO</b>  | <b>TESTO MODIFICATO</b>  |
| <p><b>Art. 11 - Attività edilizia libera</b></p> <p>1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere, fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) interventi di manutenzione ordinaria;</li> <li>b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</li> <li>c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</li> <li>d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee individuate dal P.R.G.</li> </ol> <p>2. Nei casi di cui al comma 1 del presente articolo, i proprietari degli immobili, ovvero i possessori degli stessi in base a diritti reali o a diritti personali, nonché i commitenti degli interventi suddetti e gli assuntori e i direttori dei lavori ove esistano e siano soggetti diversi dai primi, sono personalmente, ed in solido tra loro, responsabili sia della rispondenza degli interventi effettuati ai limiti di cui al predetto comma 1, sia della loro conformità a ogni disposizione delle norme legislative statali o regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione e di programmazione dello Stato, della Regione e del Comune, riguardante gli immobili interessati o gli interventi realizzati.</p> <p>3. Il Comune si riserva comunque di svolgere, in qualsiasi tempo, accertamenti sulla consistenza delle trasformazioni effettuate e di ordinare la sospensione dei lavori, nonché di irrogare i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti norme, qualora rilevi che gli interventi realizzati eccedono i limiti di cui al predetto comma 1 o non siano conformi alle suddette disposizioni.</p> | <p><b>ART.10. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b></p> <p>1. Fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Interventi di manutenzione ordinaria;</li> <li>b) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</li> <li>c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</li> <li>d) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</li> <li>e) Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</li> <li>f) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee individuate dallo strumento urbanistico vigente.</li> </ol> <p>2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio</li> </ol> |



- |   |   |
|---|---|
| <p>4. Nei casi di cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.</p> <p>5. Nei casi di cui al comma 1, lett. a), c), d) ed e), il proprietario dell'unità immobiliare deve segnalare all'Ufficio Tecnico Comunale l'intervento a farsi, indicando il luogo interessato ed il tipo d'intervento previsto.</p> | <p>b) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;</p> <p>c) Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>d) I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.Lgs. 42/2004;</p> <p>e) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;</p> <p>f) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.</p> <p>3. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'Ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:</p> <p>a) Opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e di tutti gli altri pareri specifici, quando e se richiesto;</p> <p>b) Opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;</p> <p>c) Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;</p> <p>d) Opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 367/2000: in tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.</p> <p>4. Per le opere di cui al comma precedente, Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento</p> |
|---|---|



|  |  |
|--|--|
|  | <p>agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche; deve essere altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia, nei casi obbligatoriamente richiesti da legge o qualora il Responsabile del SUE lo ritenga indispensabile.</p>  |
| <p><b>Art. 10 - Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie</b></p> <p>1. Ai sensi di quanto prescritto dal D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dalla L.R. 19/2001, l'esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, è soggetta:</p> <p>a) al rilascio del Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 10 del D.P.R. 380/01;</p> <p>b) a denuncia di inizio attività (DIA) nei casi previsti dall'art. 22 dello stesso D.P.R. e dall'art. 2 della L.R. 19/2001.</p> <p>2. I progetti da allegare ai titoli abilitativi di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento, all'allegato "A", in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.</p> | <p><b>ART.11. TITOLI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE</b></p> <p>1. Sono titoli abilitanti all'esecuzione di opere edilizie il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Questi titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.</p> <p>2. Sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire i seguenti interventi:</p> <p>a) Gli interventi di nuova costruzione;</p> <p>b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;</p> <p>d) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;</p> <p>e) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito;</p> <p>f) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E.</p> <p>3. Sono subordinati alla SCIA gli interventi non riconducibili a quelli di cui al comma 2 del presente articolo e quelli di cui all'articolo 13, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del presente RUEC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>Sono altresì realizzabili mediante SCIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, le varianti a Permesso di Costruire che:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</li><li>b) Non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore. La fine dei lavori dovrà essere comunicata con attestazione del professionista,</li></ol> <p>4. In alternativa al Permesso di Costruire sono realizzabile mediante DIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia;</li><li>b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani Urbanistici Attuativi, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;</li><li>c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.</li></ol> |
| <b>Art. 12 - Attività ed interventi soggetti a permesso di costruire</b> | <i>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</i>  |



1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le opere indicate dall'art. 10 del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", in funzione dell'incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.
2. In particolare sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le seguenti opere realizzate da soggetti privati:
  - a) le nuove costruzioni secondo l'elenco di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01, ovvero:
    - manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
    - interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
    - infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
    - torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
    - manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
    - interventi pertinenziali (esclusi i parcheggi) che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
    - depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - b) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;



- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A del P.R.G., comportino mutamenti della destinazione d'uso (sono comprese le verande);
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) l'esecuzione di opere di consolidamento e sostegno di terreni;
- f) le serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
- g) la realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- h) le costruzioni di garage ed autorimesse fuori terra;
- i) le installazioni fuori terra di serbatoi destinati al deposito di acqua, gas, carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
- j) il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 15/2000 – “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”;
- k) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
- l) il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee individuate dal P.R.G.;
- m) il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale;
- n) il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E;





3. Sono altresì soggette al Permesso di costruire le varianti in corso d'opera che comportano variazioni essenziali che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
4. Se il responsabile del procedimento rileva che l'istanza di Permesso di costruire, seppure conforme a norme, leggi e regolamenti vigenti, riguarda interventi che, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/2001, risultano assoggettati a DIA, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L. 241/1990, che la richiesta di Permesso di costruire è da considerarsi nulla e lo invita ad integrare la richiesta con la Denuncia di Inizio Attività, in riferimento agli elaborati tecnici già allegati alla richiesta del Permesso di costruire; trascorsi trenta giorni dalla presentazione della DIA ed assolti gli eventuali adempimenti di cui ai successivi articoli, i lavori possono essere regolarmente iniziati.

**Art. 13 - Attività ed interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

1. Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), secondo le procedure di cui al successivo art. 18, gli interventi di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e all'art. 2 della L.R. 19/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. In particolare sono soggette D.I.A. le seguenti opere realizzate da soggetti privati:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli



- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
  - g) la realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici;
  - h) la revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - i) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - j) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera i) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
  - k) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici, a patto che la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dal P.R.G. per le singole zone territoriali omogenee;
  - l) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.
3. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
4. Se il responsabile del procedimento rileva che la DIA, seppure conforme a norme, leggi e regolamenti vigenti, riguarda interventi che risultano assoggettati a Permesso di Costruire, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L.



|   |   |
|---|---|
| <p>n. 241/90 e lo invita ad integrare la richiesta così come previsto per il Permesso di Costruire, in riferimento agli elaborati tecnici già allegati alla Denuncia di Inizio Attività.</p>  |   |
| <p><b>Art. 14 - Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il Permesso di costruire in sanatoria o l'attestazione di conformità possono essere rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 36 stesso soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.</li><li>2. Per gli interventi che non hanno rilevanza penale, la sanzione da corrispondersi sarà pari ad una somma da determinarsi ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 380/01, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.</li><li>3. In caso di sanatoria parziale, la misura della sanzione dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.</li><li>4. Il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in corso d'opera, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono di per sé difformi dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, al momento della esecuzione ed al momento della presentazione dell'istanza, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta solamente attraverso le necessarie opere di completamento, da eseguirsi entro un congruo termine fissato nel titolo edilizio in sanatoria.</li></ol> | <p><b>ART.12. INTERVENTI IN SANATORIA</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, può presentare al Responsabile del SUE una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.</li><li>2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati propri del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;</li><li>b) Elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;</li></ol></li><li>3. Il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.</li><li>4. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.</li><li>5. In caso di mancato ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il</li></ol> |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.</p>  |
| <p><b>Art. 15 - Attività ed interventi da eseguirsi con procedura di urgenza</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Potranno essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o DIA:<ol style="list-style-type: none"><li>le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;</li><li>le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.</li></ol></li><li>Nei casi di cui alla lett. b) del comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.</li><li>Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire oppure con il deposito di DIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.</li><li>In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della DIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e devono essere perseguite di conseguenza.</li></ol> | <p><b>ART.13. DISCIPLINA DELLE OPERE DI PRONTO INTERVENTO</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.</li><li>Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.</li><li>Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.</li><li>Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente comma 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.</li></ol> |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | <ol style="list-style-type: none"><li>5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.</li><li>6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.</li><li>7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente comma 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenti di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte la relativa Denuncia di Inizio Attività.</li><li>8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.</li><li>9. Opere urgenti e indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 267/2000, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.</li></ol> |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p> | <p><b>ART.14. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili</li></ol>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di Legge e quelle urbanistico-edilizie.</p> <p>2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente RUEC.</p> <p>3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• I campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;</li><li>• La sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;</li><li>• L'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 ml</li></ul> <p>4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:</p> |
|--|--|



- Consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
- Non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
- L'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
- I depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo;
- L'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
- Le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;
- La formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami ecc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.
- Gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificio. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• La sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;</li></ul> <p>5. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.</p>   |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p> | <p><b>ART.15. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA</b></p> <p>1. Le opere di seguito riportate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza);</li><li>b) Mezzi pubblicitari;</li><li>c) Targhe nei casi previsti;</li><li>d) Bacheche e vetrine;</li><li>e) Addobbi;</li><li>f) Opere mobili di arredo del verde nei casi previsti;</li><li>g) Manufatti temporanei e stagionali;</li><li>h) Monumenti, cippi e targhe commemorative;</li><li>i) Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;</li><li>j) Abbattimento degli alberi nei casi previsti;</li><li>k) Apposizione di indicatori e altri apparecchi;</li><li>l) Interventi di sistemazione del verde.</li></ul> <p>2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.</p> |





|  |   |
|--|---|
|  | <ol style="list-style-type: none"><li>3. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.</li><li>4. Il Responsabile del Procedimento può:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;</li><li>b) Richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti.</li></ol></li></ol> |
|--|---|



**TITOLO II – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

**CAPO II – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI**

| TESTO ORIGINARIO   | TESTO MODIFICATO   |
|--|--|
| <p><b>Art. 16 - Soggetti legittimati alla domanda di Permesso di Costruire e della DIA.</b></p> <p>1. È legittimato a richiedere il Permesso di Costruire ed a presentare la D.I.A. il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.</p> <p>2. L'esecuzione di interventi o attività di cui agli articoli 11, 12 e 13, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.</p> <p>3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione, tra gli altri:</p> <p>a. il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);</p> <p>b. l'enfiteuta solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi, rimanendo pertanto al proprietario il diritto di chiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;</p> <p>c. l'usufruttuario, limitatamente alle D.I.A. o permessi di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;</p> <p>d. il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alle D.I.A. o permessi di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;</p> <p>e. il locatario o l'affittuario, limitatamente alle D.I.A. o permessi di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto (art. 1577 c.c.);</p> <p>f. l'affittuario agrario e concessionario di terre incolte per miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione;</p> <p>g. i titolari in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;</p> | <p><b>ART.16. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO</b></p> <p>1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:</p> <p>a) Il proprietario dell'immobile;</p> <p>b) Il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;</p> <p>c) L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;</p> <p>d) L'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;</p> <p>e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;</p> <p>f) Il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;</p> <p>g) L'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (L. 440/1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;</p> <p>h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;</li> <li>• L'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;</li> <li>• Il concessionario di beni demaniali;</li> <li>• Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.</li> </ul> <p>i) Le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;</p> <p>j) In luogo del titolare possono presentare domanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il delegato, procuratore o mandatario;</li> </ul> |



|  |   |
|--|---|
| <p>h. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali, ad esempio, il beneficiario, l'assegnatario di terre incolte, il concessionario di beni demaniali, nonché colui che, in adempimento ad obblighi di fare, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;</p> <p>i. il titolare di diritto derivante da speciali situazioni previste dalla legge quali, ad esempio, tutore e curatore.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il curatore fallimentare;</li> <li>• Il commissario giudiziale;</li> <li>• L'aggiudicatario di vendita fallimentare;</li> <li>• Il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;</li> <li>• L'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;</li> <li>• L'assegnatario di aree PEEP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;</li> <li>• Il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;</li> </ul> <p>k) Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.</p> <p>2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla Legge o dal contratto.</p> <p>3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di indicare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.</p> <p>4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.</p> |
| <p><b>Art. 24 - Voltura di Permesso di Costruire</b></p> <p>1. Il trasferimento del Permesso di Costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.</p>   | <p><b>ART.17. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI</b></p> <p>1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.</p> <p>2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile del SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento</p>   |



|  |   |
|--|---|
| <p>2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire.</p> <p>3. La voltura del Permesso di Costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.</p> <p>4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al punto 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.</p>   | <p>del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.</p> <p>3. Il SUE provvede ad aggiornare l' intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.</p> <p>4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.</p>   |
| <p><b>Art. 17 - Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire</b></p> <p>1. Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire ed i termini di inizio e fine lavori sono stabiliti dall'art. 1 della L.R.19/2001;</p> <p>2. Il Permesso di Costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta, pubblicato all'albo pretorio del Comune e annotato in apposito registro.</p> <p>3. Il Permesso di Costruire deve contenere:</p> <p>a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro edilizio pubblico delle domande di Permesso di Costruire);</p> <p>b) 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 dall'Autorità comunale, è allegato al Permesso di Costruire, del quale costituisce parte integrante;</p> <p>c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;</p> <p>d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento alla zona e/o area normativa urbanistica nella quale l'immobile è situato;</p> <p>e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;</p> <p>f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo caso devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;</p> <p>g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;</p> | <p><b>ART.18. DISCIPLINA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p> <p>1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti aventi diritto a richiedere il titolo abilitativo individuati nel presente RUEC, va presentata al SUE corredata dalla documentazione richiesta dal presente RUEC. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.</p> <p>2. Il SUE comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 241/1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.</p> <p>3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi del SUE, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.</p> <p>4. Qualora in corso di istruttoria, il responsabile di procedimento verifichi la necessità di acquisire ulteriore documentazione integrativa (che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente) finalizzata al proseguimento dell'istruttoria, anche nel caso in cui si rilevi l'esistenza di novità non presenti o non evidenziate all'inizio dell'iter, può richiedere tale documentazione sospendendo, per una sola volta, i termini di 60 giorni, che ricominciano a decorrere dalla</p> |



|   |   |
|---|---|
| <p>h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;</p> <p>i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;</p> <p>j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;</p> <p>k) 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) secondo le modalità precisate dagli Uffici competenti e l'assenso ad eseguire dette opere;</p> <p>l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;</p> <p>m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;</p> <p>n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;</p> <p>o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;</p> <p>p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di Costruire;</p> <p>q) 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.</p> <p>4. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo di costruzione. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo.</p> <p>5. Qualora la verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non comporti valutazioni tecnico discrezionali, e cioè nei casi di interventi di edilizia residenziale e nei casi espressamente disciplinati dal Titolo IV e V del presente Regolamento, o da</p> | <p>data di presentazione dei documenti richiesti. In caso di mancata presentazione sarà cura del responsabile valutare se sia possibile concludere l'istruttoria, proponendo l'atto finale al responsabile di provvedimento. Il privato interessato può chiedere la sospensione del procedimento per motivi di comprovato interesse per un periodo che deve essere espresso e sempre in considerazione delle esigenze del giusto procedimento. L'assenso alla sospensione deve essere dato con atto espresso. Documenti ed atti integrativi possono essere richiesti anche su richiesta della Commissione Locale per il Paesaggio.</p> <p>5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità, anche sulla base del parere reso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, può, nel termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche, anche convocando l'interessato per un'audizione. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni; anche in questo caso, come in quello descritto al comma 3, il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.</p> <p>6. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.</p> <p>7. Il provvedimento finale, che il SUE provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di provvedimento cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi la determinazione motivata di conclusione del procedimento, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Nel caso in cui la proposta di conclusione del procedimento sia negativa, prima del diniego viene emesso il preavviso contenente tutti i motivi del futuro diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della legge 241/90. Entro il termine di almeno dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo</p> |
|---|---|



|  |  |
|--|--|
| <p>specifiche normative di settore, il progettista deve dare dimostrazione, in un apposito capitolo della relazione tecnica illustrativa, del rispetto della disciplina igienico-sanitaria vigente, da verificarsi da parte del responsabile del procedimento.</p> <p>6. Nei casi invece ove vi sia necessità di valutazioni tecnico discrezionali e nei casi di interventi di edilizia non residenziale, è necessario acquisire il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio a cura del richiedente, prima della presentazione della istanza; qualora questi non provveda direttamente, alla acquisizione del parere provvede il responsabile del procedimento.</p> <p>7. Per tutte le attività non disciplinate puntualmente dal presente Regolamento, oltre che nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L. 283/1962, da ultimo modificata dal decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507, ovvero l'atto di autocertificazione equipollente, il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio è facoltativo, e può essere richiesto direttamente dall'interessato ovvero dal Comune.</p> | <p>pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.</p> <p>8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.</p> <p>9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatta salva la specifica disciplina delle interruzioni e sospensioni di cui ai commi precedenti, fatta salva la disciplina in materia di accertamento di conformità, fatti salvi i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali, e fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 10.</p> <p>10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della L. 241/1990. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi realizzabili attraverso DIA o SCIA, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.</p> |
| <p><b>Art. 26 - Documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire e alla DIA</b></p> <p>1. Le domande di Permesso di costruire e le DIA, vengono redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Positano.</p> <p>2. L'istanza e le DIA devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dall'allegato "A" al presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di</p>   | <p><b>ART.19. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p> <p>1. La richiesta di permesso di costruire viene redatta sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente</p> <p>2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:</p>   |



- intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che ha titolo a richiedere l'atto abilitante.
3. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
  4. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000.
  5. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
  6. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
  7. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'allegato "A" al presente Regolamento; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.
  8. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il Comune procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi entro 30 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, potrà comportare la
    - a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
    - b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
    - c) Elaborati grafici in duplice copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
    - d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
    - e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
    - f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm. 15x10;
    - g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;
    - h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);  
Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
      - i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
      - j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
      - k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
      - l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;



|  |  |
|--|--|
| <p>dichiarazione di nullità del Permesso di Costruire e della DIA per mancanza dei presupposti legittimanti.</p> | <p>m) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;</p> <p>n) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);</p> <p>o) Denuncia delle opere strutturali;</p> <p>p) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;</p> <p>q) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;</p> <p>r) Progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.</p> <p>s) Atto unilaterale d'obbligo;</p> <p>t) Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia;</p> <p>u) Perizia "Asseverata" a firma di professionista abilitato, da rendersi nelle forme e nei contenuti di cui al DPR 445/2000. Siffatto adempimento potrà essere richiesto anche per i procedimenti di regolarizzazione degli abusi edilizi e paesaggistici, in luogo della prevista perizia stragiudiziale giurata contemplata dall'art. 7 del regolamento Comunale per la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive di aree sottoposte a vincolo.</p> <p>3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.</p> <p>4. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.</p> |
| <p><b>Art. 19 - Diniego</b><br/>1. Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dall'Autorità comunale.</p>    | <p><u>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u></p>   |





2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del Permesso di Costruire.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente ed è preceduto, ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241 del 07/08/1990, dal preavviso di diniego

Articolo da inserire

**ART.20. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.
4. Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione Locale per il Paesaggio se richiesto, può proporre l'assunzione di deroghe al RUEC in casi particolari riguardanti:
  - Edifici monumentali pubblici e/o privati;
  - Speciali esigenze di ambientamento;
  - Esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.
5. Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.



|  |   |
|--|---|
|  | <p>6. Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.</p> <p>7. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nel centro storico, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;</li><li>• Nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente RUEC avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il permesso di costruire deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiore di quello concesso dalle norme di zona.</li></ul> <p>8. Dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dall'art.6 c.1 della L.R. 14/1982 per i permessi di costruire in deroga.</p> |
| <p><b>Art. 27 - Varianti in corso d'opera</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permessi di costruire, nonché nel caso di DIA, è possibile apportare varianti con le modalità di cui alla L.R. 19/2001 e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R.C. n°381 del 11/06/2003).</li><li>2. In caso di varianti c.d. "Varianti finali", contestualmente al deposito del progetto deve essere presentata specifica asseverazione che attesti la conformità delle variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento di presentazione della "variante" stessa.</li><li>3. La richiesta di variante al Permesso di Costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata negli articoli precedenti.</li></ol> <p><b>Art. 23 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della DIA</b></p> | <p><b>ART.21. TERMINI DI DECADENZA, VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</li><li>2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.</li></ol>  |



|   |   |
|---|---|
| <p>1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) sequestro penale del cantiere;</li><li>b) provvedimento di sospensione dei lavori;</li><li>c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;</li><li>d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;</li><li>e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;</li><li>f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.</li></ul> <p>2. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.</p> <p>3. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della DIA ovvero del rilascio del Permesso di costruire.</p> <p>4. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione ordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.</p> | <p>3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.</p> <p>4. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.</p> <p>5. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche in corso d'opera, il titolare del permesso di costruire può presentare richiesta di variante, presentando gli elaborati e la modulistica richiesta dal SUE. A tale variante si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del permesso di costruire e la variante viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.</p> <p>6. Il termine entro il quale si devono dare inizio ai lavori ed entro il quale l'opera deve essere completata possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.</p> <p>7. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.</p> <p><i><u>Da sopprimere per la parte inerente la DIA sulla base delle definizioni date nei successivi articoli</u></i></p> |
| <p><b>Art. 18 - Procedure per la presentazione della DIA</b></p>  | <p><b>ART.22. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)</b></p>  |



- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Le opere e gli interventi sottoposti a DIA elencati all'art. 2 della L.R. 19/2001 sono eseguiti con le modalità e le procedure stabilite dall'art.2 della stessa legge regionale nonché dal presente Regolamento.</li><li>2. Le DIA non soggette al preventivo ottenimento dell'autorizzazione ex artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a controllo, mediante verifica a campione, fino a raggiungere un minimo del 50% del totale di quelle presentate; tutte le DIA soggette al preventivo ottenimento dell'autorizzazione ex artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 sono soggette a controllo.</li><li>3. Nel caso che l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, gli stessi, se di competenza di soggetti diversi dal Comune, devono essere allegati alla DIA al momento della presentazione della stessa, ed essere espressamente citati nell'apposito modello fornito gratuitamente dal Comune, reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Positano.</li><li>4. Nel caso che, invece, gli atti di assenso competano al Comune, la relativa istanza deve essere depositata contestualmente alla DIA, unitamente alle ulteriori copie degli elaborati grafici necessarie per l'ottenimento degli atti di assenso richiesti.</li><li>5. La DIA è efficace a partire dalla data di ottenimento dell'ultimo atto di assenso; pertanto i lavori possono iniziare una volta trascorsi trenta giorni dall'ottenimento degli atti di assenso e da tale data decorrono anche i termini di inizio e fine lavori.</li><li>6. Entro 30 giorni dalla notifica dell'ottenimento degli atti di assenso sopraccitati dovrà altresì essere corrisposto il contributo di cui al comma 4 dell'art. 2 della L.R. 19/2001, se dovuto.</li><li>7. Qualora i lavori siano iniziati prima di trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione della DIA oppure dalla data di deposito delle integrazioni, ove richieste, si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. 380/01 per le opere eseguite in assenza di titolo.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta al SUE la denuncia; essa si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.</li><li>2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive (con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria) essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.</li><li>3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al SUE la data di ultimazione dei lavori.</li><li>4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta</li></ol> |
|---|--|



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | <p>giorni, di cui al comma 1, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non è allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della conferenza. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato o se la conferenza ha esito non favorevole.</li><li>6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.</li><li>7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.</li><li>8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.</li><li>9. Gli estremi della DIA devono essere contenute nel cartello esposto nel cantiere.</li></ol> |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p> | <p><b>ART.23. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la SCIA, su apposita modulistica presenta al SUE la segnalazione dell'inizio dei lavori che potranno cominciare</li></ol>  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>contestualmente alla presentazione della documentazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Il SUE comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro 60 giorni dalla data di presentazione della SCIA il responsabile del SUE convoca apposita conferenza dei servizi</li><li>3. In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.</li><li>4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla CIL, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.</li></ol> |
|  | <p><b>ART.24. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIL</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La DIA/SCIA/CIL è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'interessato nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori.</li><li>2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;</li></ol></li></ol>  |



- b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
- c) Elaborati grafici in unica copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
- d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
- e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
- f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm. 15x10;
- g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;  
Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
- h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);
- i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
- j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
- k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;
- m) Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per l'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel



|  |  |
|--|--|
|  | <p>sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché negli altri casi previsti dalla legislazione vigente;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>n) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;</li><li>o) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);</li><li>p) Denuncia delle opere strutturali;</li><li>q) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;</li><li>r) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;</li><li>s) Atto unilaterale d'obbligo;</li></ul> <p>3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.</p> <p>4. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso il Comune.</p> <p>5. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.</p> |
|  | <p><b>ART.25. CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A DIA, SCIA E CIL</b></p> <p>1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Verificare la completezza della documentazione obbligatoria;</li><li>b) Accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.</li></ul>   |





|  |   |
|--|---|
|  | <ol style="list-style-type: none"><li>2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione fissando il termine per la regolarizzazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta nel termine fissato, la DIA è priva di effetti e la sua invalidità è dichiarata con specifico atto.</li><li>3. La DIA non costituisce titolo valido anche nel caso di mancanza dei documenti previsti nell'articolo precedente e di difformità rappresentate rispetto allo stato legittimo o allo stato di fatto.</li><li>4. Si procede alla emissione dell'ordine motivato di non esecuzione dei lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.</li><li>5. Il controllo di merito sulle DIA, SCIA e CIL e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene a campione, per una percentuale di almeno il 50% degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione.</li></ol> |
|  | <p><b>ART.26. ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ai titoli abilitativi devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.</li><li>2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.</li><li>3. Gli elaborati dello stato di fatto da allegare sono:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Planimetria generale di PRG, in scala non inferiore a 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;</li><li>b) Estratto della planimetria aerofotogrammetrica e della mappa catastale, in scala non inferiore a 1:1000, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione</li></ol></li></ol>   |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta l'edificio oggetto dell'intervento;</p> <p>c) Rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;</p> <p>d) Rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;</p> <p>e) Sezioni di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;</p> <p>f) Prospetti di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;</p> <p>4. Gli elaborati dello stato di progetto da allegare sono:</p> <p>a) Planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;</p> |
|--|---|



- b) Planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- c) Piante di progetto, in scala non inferiore 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
- d) Sezioni di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;
- e) Prospetti di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;
- f) Piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- g) Tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti.
- h) Particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- i) Relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;



|  |   |
|--|---|
|  | <p>j) Progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;</p> <p>k) Progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 e la relazione tecnica di cui alla L. 10/1991 e L. 192/2005, quando richiesti, devono essere consegnati al SUE prima dell'inizio dei lavori.</p> |
| <p><b>Art. 21 - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori</b></p> <p>1. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro del Permesso di costruire entro un anno dalla data del rilascio, il Permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.</p> <p>2. Ove il titolare del Permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto.</p> <p>3. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire. All'eventuale nuova richiesta di Permesso di costruire si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.</p> <p>4. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire originario, il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.</p> | <p><u>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u></p>  |
| <p><b>Art. 22 - Decadenza del Permesso di costruire e della D.I.A. per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato</b></p> <p>1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di costruire o della D.I.A., lo stesso decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare e per le stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire o dovrà essere presentata una nuova D.I.A.</p>  | <p><u>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u></p>  |



2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01, deve essere presentata una nuova richiesta di Permesso di costruire o una nuova D.I.A., con riferimento alla parte non ultimata; la nuova richiesta è valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo.
3. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire o della D.I.A. originaria, il nuovo Permesso di costruire o la nuova D.I.A. può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire o alla D.I.A. decaduta.

**Art. 20 - Comunicazione dell'inizio dei lavori e della fine dei lavori.**

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori nonché le generalità dell'impresa a cui si intende affidare i lavori ed il relativo D.U.R.C. ai sensi dell'art. ;
  - c) qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione;
  - d) qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai punti b) e c) del presente comma, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa;
  - e) entro il termine previsto per la conclusione dei lavori - fatta salva la richiesta di ulteriore Permesso di Costruire per le opere mancanti - il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita;

**ART.27. COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA**

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori non oltre la data dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione deve menzionare:
  - a) La data ed il protocollo del deposito presso il competente ufficio della pratica inerente le opere strutturali ove presenti;
  - b) I nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, nonché, le generalità dell'impresa esecutrice ed il relativo DURC;
2. Qualsiasi variazione relativa agli operatori dovrà essere notificata al Comune a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di 7 giorni dall'avvenuta variazione;
3. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui al comma 1 lettere b) o c), l'Autorità Comunale inibisce o sospende i lavori fino alla regolarizzazione amministrativa.
4. I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

**ART.28. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI**



|   |  |
|---|--|
| <p>f) contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.</p> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.</li><li>2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA o SCIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.</li><li>3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.</li><li>4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi il SUE verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.</li><li>5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.</li><li>6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:<ul style="list-style-type: none"><li>• Al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;</li><li>• Al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;</li><li>• Al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;</li></ul></li></ol> |
|---|--|



|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.</li></ul> |
|   | a)  |
| <b>Allegato "A" – Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento</b> | <u>Allegato da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u>   |



## TITOLO II – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI

### CAPO III – AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

| TESTO ORIGINARIO   | TESTO MODIFICATO  |
|--|---|
| <p><b>Art. 29 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di agibilità</b></p> <p>1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute.</p> <p>2. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.</p> <p>3. Nel caso di richiesta di integrazioni di cui al secondo comma, il termine previsto al primo comma è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.</p> <p>4. Il suddetto termine può essere interrotto esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità del Comune; il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta.</p> <p><b>Art. 30 - Documentazione obbligatoria.</b></p> <p>1. La documentazione da allegare alla certificazione di agibilità e costituita da:</p> <p>a) dichiarazione del Direttore dei lavori di conformità dei lavori al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;</p> <p>b) parere A.S.L. (acquisito dal richiedente) ovvero documentazione e atti autorizzativi (coni relativi elaborati grafici) in duplice copia finalizzati a richiedere da parte dell'ufficio il necessario parere igienico sanitario, ai sensi dell'art. 5, comma 3 lett. a del DPR 380/01, ovvero autocertificazione a firma del Direttore dei Lavori o tecnico incaricato, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato relativamente agli aspetti igienico-sanitari, solo nei casi di edilizia residenziale e di strutture ricettive extra alberghiere, di cui alla legge regionale n. 17 del 24/11/2001;</p> <p>c) copia del certificato di collaudo statico previsto dall'art. 67 comma 8 del DPR 380/01, per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica;</p> | <p><b>ART.30. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA</b></p> <p>1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al comma 3 dell'<b>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</b>, è tenuto a presentare al SUE la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione resa in originale o copia conforme:</p> <p>a) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;</p> <p>b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;</p> <p>c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto prescritto dal D.M. 37/2008, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;</p> <p>d) Certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica;</p> <p>e) Certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001;</p> <p>f) Dichiarazione di conformità, sottoscritta da un tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, indicata nell'art. 11 del D.M. 236/1989 e art. 77 del DPR 380/2001 per gli edifici privati e art. 82 del DPR 380/2001 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato</p> |





d) certificato di idoneità statica a firma di un tecnico abilitato per interventi non soggetti a collaudo statico (fabbricati esistenti in muratura, interventi oggetto di condono edilizio, recupero sottotetti, ecc.);

e) dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudo statico;

f) dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate in conformità al progetto depositato presso il Genio Civile ed alla normativa antisismica;

g) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;

h) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge, ovvero dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso;

i) dichiarazione delle imprese installatrici, che attestano la conformità degli impianti installati, completa degli allegati obbligatori di cui all'art. 7, comma 1 del D.M. n. 37 del 22/01/2008;

j) certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997 (zonizzazione acustica);

k) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale con copia delle relative planimetrie;

l) dichiarazione di conformità, sottoscritta da un tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n. 236 del 14/06/0989 e art. 77 del DPR n. 380/01 per gli edifici privati e art. 82 del DPR 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

g) Parere ASL o autocertificazione a firma del Direttore dei Lavori o tecnico incaricato, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato relativamente agli aspetti igienico-sanitari, solo nei casi di edilizia residenziale e di strutture ricettive extra alberghiere, di cui alla L.R. 17/2001;

h) Dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;

i) Certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge, ovvero dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso;

j) Certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997 (zonizzazione acustica);

k) Dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.

2. Il SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione indicata al comma 1.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.



m) dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.  
2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui alle lettere d), e), f), g) dello stesso comma, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
- b) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;
  - c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.



| <b>TITOLO III – DEFINIZIONI</b>  |  |
|--|--|
| <b>CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>   |  |
| <b>TESTO ORIGINARIO</b>  | <b>TESTO MODIFICATO</b>  |
| <p><b>Art. 36 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale</b></p> <p>1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggetti a Permesso di costruire ovvero a Denuncia di Inizio Attività sono disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 19/2001.</p>  | <p><b>ART.36. INTERVENTI EDILIZI</b></p> <p>1. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC sono definiti i seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Manutenzione ordinaria;</li> <li>b) Manutenzione straordinaria;</li> <li>c) Restauro e risanamento conservativo;</li> <li>d) Ristrutturazione edilizia;</li> <li>e) Nuova costruzione;</li> <li>f) Ristrutturazione urbanistica;</li> <li>g) Demolizione;</li> <li>h) Adeguamento funzionale;</li> <li>i) Sistemazione delle parti scoperte e di pertinenza degli edifici.</li> </ul> <p>2. Le tipologie degli interventi sono definite con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, della L.R. 35/1987 e della L.R. 19/2001.</p> |
| <p><b>Art. 38 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b></p> <p>1. Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute nella L.R.19/2001. Si assumono inoltre quali riferimenti, le definizioni già contenute ed esplicitate nelle N.T.A. del PRG vigente.</p> <p>2. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R.380/2001, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.</p> <p>3. Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/1989, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni, ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.</p> | <p><u>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u></p>   |



4. Sugli edifici di nuova costruzione ultimati, sia nel caso di attuazione tramite PUE, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle previsioni del PUE o dalle NTA del PRG; detti interventi non possono comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici.

**Art. 39 Interventi di manutenzione ordinaria.**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 38, al fine di una migliore e più puntuale precisazione degli interventi di cui al presente articolo, si riportano nei commi successivi alcune precisazioni/approfondimenti, utili ad una migliore utilizzazione dell'intervento stesso.
2. Della categoria in oggetto si danno le seguenti definizioni/precisazioni:
  - a) Intervento volto a mantenere in efficienza un'unità edilizia o parte di essa. Consiste nella riparazione e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento consente di ripristinare i caratteri originari anche mediante parziali sostituzioni delle parti alterate.
  - b) Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnico-sanitari esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio.
  - c) Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.
3. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi sono ammesse le seguenti opere:
  - a) riparazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
  - b) riparazione e sostituzione parziale di elementi strutturali quali: orditure secondarie del tetto;
  - c) riparazione delle finiture interne, tranne che per le parti comuni, quali: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;

**ART.37. MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In modo particolare sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di:
  - Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - Installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente, relative strutture, volumi tecnici e reti di distribuzione-alimentazione, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - Riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
  - Riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
  - Rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.
3. Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:
  - Rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali.



|  |  |
|--|--|
| <p>d) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;</p> <p>e) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti tecnologici, relative strutture, volumi tecnici e reti di distribuzione-alimentazione, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.</p> <p>f) è ammessa l'installazione di impianti telefonici, televisivi e citofonici nel rispetto dei criteri sopra espressi.</p> <p>g) per tutti gli edifici esistenti, il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale. Si prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati;</p> <p>h) è da escludersi in modo categorico, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio, del tipo marsigliese, olandese, o di tegole portoghesi;</p> <p>i) nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi preesistenti;</p> <p>j) è ammesso l'uso di nuovi coppi, ad integrazione di quelli non recuperabili, purché in posizione di sottocoppo e di colore compatibile con l'esistente;</p> <p>k) negli edifici di particolare pregio storico architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni concordate con la Soprintendenza.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;</li> <li>• Riparazione e sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;</li> <li>• Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;</li> <li>• Ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;</li> <li>• Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, ecc.;</li> <li>• Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.</li> </ul> <p>4. Gli interventi relativi agli spazi aperti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);</li> <li>• La tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di tratti limitati di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;</li> <li>• La pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei e dei fossi.</li> </ul> <p>5. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.</p> <p>6. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.</p> |
| <p><b>Art. 40 Interventi di manutenzione straordinaria</b></p> <p>1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 38, al fine di una migliore e più puntuale precisazione degli interventi di cui al presente articolo, si riportano nei commi successivi alcune precisazioni/approfondimenti, utili ad una migliore utilizzazione dell'intervento stesso.</p>   | <p><b>ART.38. MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b></p> <p>1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Tali interventi</p>  |



|   |  |
|---|--|
| <p>2. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.</p> <p>3. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo. Eventuali sostituzioni devono avvenire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli precedenti; nel caso di elementi strutturali architettonici e decorativi non possono essere modificate quote, posizioni e forme.</p> <p>4. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzione portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.</p> <p>5. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici. Per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti, e comunque nel rispetto della muratura portante interna.</p> <p>6. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.</p> <p>7. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi sono ammesse le seguenti opere:</p> <p>a) riparazione e sostituzione anche totale di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;</p> | <p>devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, ecc.) mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.</p> <p>2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;</p> <p>3. Gli interventi effettuabili all'interno delle singole unità immobiliari sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzetti;</li><li>• Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originari.</li></ul> <p>Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.</p> <p>4. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;</li><li>• Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio;</li><li>• Variazioni delle quote di imposta dei solai senza creare nuove unità immobiliari;</li><li>• Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;</li></ul> |
|---|--|



- b) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto;
- c) consolidamento e rifacimento di parti limitate di murature perimetrali e tamponamenti esterni qualora degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture.
- d) realizzazione o eliminazione di aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità abitativa, né venga frazionata o aggregata ad altre unità. Eventuali contorni in materiale ligneo o lapideo devono essere comunque mantenuti nelle posizioni originarie. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché alle mutate esigenze funzionali e d'uso.
- e) riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche per le parti comuni, quali: tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
- f) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici eventuali devono di norma essere realizzati all'interno dell'unità edilizia e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo della stessa. Per documentate impossibilità a ricavare tali spazi all'interno del volume preesistente dell'edificio, i volumi tecnici possono essere realizzati nelle aree di pertinenza, sui lastrici solari o terrazzi dei fabbricati o nell'interrato. Tali inserimenti vanno comunque realizzati nel rispetto delle norme del presente Regolamento e con i limiti di cui al successivo art. 53.

- Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;
  - Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
  - Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
  - Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
  - Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
  - Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico;
  - Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
  - Installazione di antenne di grandi dimensioni;
  - Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.
5. In riferimento agli interventi di frazionamento, si rappresenta che questo tipo di intervento è a titolo:
- Gratuito nel caso di unità immobiliari a destinazione residenziale;
  - Oneroso per unità immobiliari a destinazione non residenziale.
- Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari di superficie utile netta inferiore a:
- Per la destinazione residenziale ai limiti fissati dal presente RUEC, e comunque mai inferiore a 45 mq;
  - Per la destinazione residenziale destinata ad alloggi monostanza (per una persona) 28 mq, nei limiti ed alle condizioni inderogabili previste dal D.M. 05/07/1975;
  - Per la destinazione commerciale 20 mq, e che comunque risultino dotate degli standard minimi di servizi igienici.
6. In riferimento agli spazi aperti sono classificati interventi di manutenzione straordinaria:
- La modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;



|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;</li><li>• La realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.</li></ul> <p>7. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.</p> <p>8. Ai sensi della L. n. 13/1989 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.</p>   |
| <p><b>Art. 41 Interventi di restauro</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Intervento rivolto alla conservazione, valorizzazione ed al recupero degli edifici nel rispetto delle originali caratteristiche tipologiche e strutturali, formali e decorative. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi degli edifici quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo, eseguiti con materiali originali e tecniche specifiche della scienza e dell'arte del restauro. Per tali motivi la progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia.</li><li>2. E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni.</li><li>3. E' altresì ammessa l'eliminazione di elementi aggiunti all'organismo edilizio originario se deturpanti o storicamente non significativi, ed il ripristino delle caratteristiche originarie, anche mediante ricostruzioni, purché supportate da documentazione attendibile e rigore filologico.</li><li>4. Non è ammesso ampliamento di volume.</li><li>5. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono ammesse le sottoelencate opere:</li></ol> | <p><b>ART.39. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</li><li>2. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;</li><li>b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;</li><li>c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;</li></ol></li></ol> |





- a) **Restauro e ripristino di finiture esterne** quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Qualora ciò non sia possibile per le condizioni di degrado, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- b) **Consolidamento degli elementi verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto.** Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli elementi orizzontali e delle quote di imposta e di colmo della copertura. La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei suddetti criteri. Devono essere ripristinati e valorizzati i collegamenti originari verticali e orizzontali e le parti comuni dell'edificio quali: scale, androni, logge, portici, corti etc.
- c) **restauro, ripristino di murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni** con valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parte limitata di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- d) **Non è ammessa l'alterazione dei prospetti**, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte; restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzature, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo
- d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
- Murature portanti sia interne che esterne;
  - Solai e volte;
  - Scale;
  - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, purché supportate da documentazione attendibile e rigore filologico;
- f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni;
- g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).
3. In riferimento agli spazi aperti sono classificati interventi di restauro conservativo:
- Interventi di sostegno di terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
  - Interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, su elementi di arredo;
  - Eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie e simili);
  - Il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irreggimentazione delle acque superficiali;
  - Conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti; tale intervento potrà attuarsi, anche nelle zone di tutela assoluta, mediante progetti unitari di "restauro del paesaggio" e nel rispetto dei vincoli archeologici esistenti.



|  |  |
|--|--|
| <p>per le parti comuni.</p> <p>e) <b>Restauro e ripristino di finiture interne</b> quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di tecniche e materiali originari, o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.</p> <p>f) <b>Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari</b>, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d) nonché di quanto stabilito nei paragrafi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>g) <b>Installazione di impianti tecnologici</b> e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici eventuali devono di norma essere realizzati all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni e senza alterazioni dei prospetti. Per documentate impossibilità a ricavare tali spazi all'interno del volume preesistente dell'edificio, i volumi tecnici possono essere realizzati nelle aree di pertinenza, sui lastrici solari o terrazzi dei fabbricati o nell'interrato. Tali inserimenti vanno comunque realizzati nel rispetto delle norme del presente Regolamento e con i limiti di cui al successivo art. 53.</p> <p>6. Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni.</p> <p>7. Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, è comunque necessaria la preliminare autorizzazione. Il progetto per il restauro degli edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.</p> <p>8. Gli edifici pubblici e/o di proprietà di organismi ecclesiastici che alla data risultano avere più di 50 anni sono da considerarsi vincolati ai sensi dell'art. 4 della Legge 1 giugno 1939, n. 1089. Il progetto per il restauro di tali edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.</p> | <p>4. Sono oggetto degli interventi di restauro tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.</p> <p>5. È d'obbligo negli interventi di restauro eseguire gli stessi con materiali originali e tecniche specifiche della scienza e dell'arte del restauro; per tali motivi la progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia. Negli interventi di risanamento conservativo è ammesso l'utilizzo di materiali e tecniche diverse dall'originale, purché compatibili con le caratteristiche tradizionali.</p> <p>6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo non sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, salvo nei casi di adeguamenti tecnologici;</li><li>• L'impegno diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari, non precludendo però l'utilizzo di materiali e tecnologie che assicurino il rispetto delle sopravvenute norme in materia energetica, di sicurezza, igiene, antincendio, ecc.;</li><li>• L'uso dei materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari.</li></ul> |
| <p><b>Art. 42 Interventi di risanamento conservativo</b></p> <p>1. Intervento rivolto alla valorizzazione e al recupero degli edifici anche nel rispetto e</p>   | <p><u>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</u></p>   |



nella valorizzazione delle caratteristiche strutturali e degli aspetti tipologici, nonché formali e decorativi. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi dell'edificio quali: il consolidamento, il ripristino, il rinnovo e la sostituzione anche con materiali e tecniche diverse dalle originali, purché appropriate e compatibili con le caratteristiche tradizionali.

2. E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.
3. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono ammesse le sottoelencate opere:
  - a) **Ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne** quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
  - b) **Ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali** quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. muri a secco) e/o delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, anche con materiali e tecniche attuali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio.
    - a. E' ammessa la sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai, meglio se con gli stessi materiali. Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni.
    - b. E' ammesso il rifacimento delle scale interne anche in posizione diversa dall'originale.



- c. E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale.
- c) **Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali** sono ammesse nuove aperture esterne. Tali nuove aperture dovranno inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente. Nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo.
- d) **Ripristino e valorizzazione di ambienti interni**, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo per le parti comuni.
- e) **Ripristino di finiture interne** quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- f) **Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari**, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.
4. E' ammesso, inoltre:
- a) l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; gli interventi devono essere previsti in modo



|  |   |
|--|---|
| <p>da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.</p> <p>b) la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini. Questi ultimi dovranno avere le dimensioni massime di ml 1.50 x 1.50; la costruzioni di abbaini non costituisce ampliamento volumetrico.</p> <p>c) La realizzazione di piccoli volumi per il trasferimento degli impianti (serbatoi, etc.), nelle aree di pertinenza o nell'interrato.</p> <p>d) Relativamente agli spazi scoperti (terrazzi, cortili, orti, giardini, etc.), è prescritta la conservazione della piantumazione e/o della pavimentazione esistente e, nel caso in cui tali spazi fossero organizzati in modo precario, la loro sistemazione.</p> <p>e) Non sono ammessi depositi, scarichi, coperture provvisorie e tutto quanto possa provocare uno stato di degrado.</p> <p>f) Negli spazi scoperti è consentita l'installazione di piccole attrezzature per il gioco ed il tempo libero e, nel rispetto dei rapporti di permeabilità degli stessi spazi esterni, delle norme idrogeologiche e di sicurezza, di vasche e piccole piscine scoperte.</p> |   |
| <p><u>Articolo da inserire</u></p>   | <p><b>ART.40. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b></p> <p>1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso.</p> <p>2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse le variazioni delle quote di imposta dei solai nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.</p> |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>3. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non siano qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.</p>   |
| <p><b>Art. 37 - Interventi di nuova edificazione</b></p> <p>1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.</p> | <p><b>ART.41. NUOVA COSTRUZIONE</b></p> <p>1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti sono da definirsi di nuova costruzione.</p> <p>2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma (fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e);</li><li>b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;</li><li>c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;</li><li>d) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;</li><li>e) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</li><li>f) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.</li></ul> <p>3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure</p> |



|   |  |
|---|--|
|   | alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.  |
| <u>Articolo da inserire</u>                                 | <b>ART.42. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b><br><ol style="list-style-type: none"><li>1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.</li><li>2. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.</li><li>3. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;</li><li>b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;</li><li>c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.</li></ol></li><li>4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.</li></ol> |
| <b>Art. 44 Interventi di demolizione con ricostruzione.</b> | <i>Articolo da sopprimere sulla base delle definizioni date nei precedenti articoli</i>  |



|   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Intervento rivolto alla demolizione e ricostruzione in tutto o in parte di manufatti esistenti in forte degrado o che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.</li><li>2. Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio l'azione di demolizione e ricostruzione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento nel rispetto delle indicazioni relative allo specifico intervento.</li><li>3. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.</li><li>4. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.</li></ol>  |   |
| <p><b>Art. 45 Interventi di demolizione senza ricostruzione.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Intervento rivolto a rimuovere, in tutto o in parte, parti di edifici, o manufatti esistenti, che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.</li><li>2. Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio (superfettazioni) l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per la l'unità edilizia di riferimento.</li><li>3. Nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino delle facciate.</li><li>4. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.</li><li>5. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.</li></ol> | <p><b>ART.43. DEMOLIZIONE</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.</li><li>2. Sono classificati interventi di demolizione gli interventi di adeguamento dei prospetti tesi ad eliminare elementi di facciate (come ad es. balconi, logge, pensiline, ringhiere, coperture in materiali plastici o in lamiera, ecc.) incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.</li><li>3. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.</li><li>4. Nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino delle facciate.</li><li>5. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.</li></ol> |
| <p><b>Art. 46 Adeguamento funzionale delle costruzioni ad uso produttivo, turistico e commerciale</b></p>   | <p><b>ART.44. ADEGUAMENTO FUNZIONALE</b></p>  |





- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Laddove previsto dal Piano Regolatore Generale e in relazione al pregio paesaggistico del territorio comunale, sono ammissibili interventi di adeguamento funzionale, nei termini strettamente necessari ad ottemperare a disposizioni di norme di legge specifiche, nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico e commerciale che non comportino, in nessun caso, aumento delle superfici utili produttive, di quelle di vendita nelle attività commerciali e di quelle fruibili al pubblico nelle attività turistiche (quali camere e spazi comuni); rientrano tra questi adeguamenti quelli per la prevenzione incendi e per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, che comportino la realizzazione di volumi tecnici (secondo la definizione di cui all'elaborato 18.nta del PRG) e, se mancanti, locali e servizi igienici ad esclusivo servizio dei lavoratori.</li><li>2. Tali necessari interventi di adeguamento normativo e funzionale vanno puntualmente dimostrati, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti; un loro successivo e diverso uso, non ai fini del solo adeguamento normativo, sarà qualificato come variazione essenziale e sarà oggetto delle relative sanzioni previste per Legge.</li><li>3. Gli interventi di cui trattasi sono realizzati in via prioritaria all'interno della volumetria esistente.</li><li>4. Tuttavia, laddove fosse debitamente provato che questi interventi non possano essere già ricavati all'interno del volume preesistente dell'edificio, senza comprometterne la funzionalità, gli elementi architettonici, storici e strutturali, è ammesso un incremento di volumetria, seppure non qualificabile come nuova costruzione nei limiti volumetrici di cui all'art. 3, comma 1, lett. E.6) del D.P.R. n° 380/2001 non concorrendo quindi all'incremento degli standard urbanistici, da realizzarsi prioritariamente, laddove possibile, nel sottosuolo degli edifici esistenti di cui costituiscono superficie accessoria e rispetto ai quali si pongono in un rapporto di assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità e, in secondo luogo, fuori terra ma in modo tale da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. L'adeguamento funzionale, ove consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.</li><li>2. Tali necessari interventi di adeguamento normativo e funzionale vanno puntualmente dimostrati (anche con ampia documentazione fotografica rappresentante lo stato di fatto), previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti; un loro successivo e diverso uso, non ai fini del solo adeguamento normativo, sarà qualificato come variazione essenziale e sarà oggetto delle relative sanzioni previste per Legge.</li><li>3. Laddove fosse debitamente provato che gli interventi di adeguamento funzionale non possano essere già ricavati all'interno del volume preesistente dell'edificio, senza comprometterne la funzionalità, gli elementi architettonici, storici e strutturali, è ammesso un incremento di volumetria, seppure non qualificabile come nuova costruzione nei limiti volumetrici di cui all'art. 3, comma 1, lett. E.6) del D.P.R. n° 380/2001 non concorrendo quindi all'incremento degli standard urbanistici, da realizzarsi prioritariamente, laddove possibile, nel sottosuolo degli edifici esistenti di cui costituiscono superficie accessoria e rispetto ai quali si pongono in un rapporto di assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità e, in secondo luogo, fuori terra ma in modo tale da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista.</li><li>4. In tutti i casi di incremento volumetrico, l'altezza massima all'intradosso dei solai dei locali così ricavati, onde evitare un loro successivo e diverso uso, non potrà essere superiore a ml. 2,50.</li><li>5. Gli interventi di cui trattasi, da realizzarsi su immobili oggetto di istanza di condono non ancora definita, sono ammissibili, ferme restando le motivazioni di cui sopra, esclusivamente all'interno della volumetria preesistente. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio del permesso in sanatoria. L'eventuale diniego del condono com-</li></ol> |
|---|--|



|  |   |
|--|---|
| <p>5. In tutti i casi di incremento volumetrico, l'altezza massima all'intradosso dei solai dei locali così ricavati, onde evitare un loro successivo e diverso uso, non potrà essere superiore a ml. 2,50.</p> <p>6. Gli interventi di cui trattasi, da realizzarsi su immobili oggetto di istanza di condono non ancora definita, sono ammissibili, ferme restando le motivazioni di cui sopra, esclusivamente all'interno della volumetria preesistente. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio del permesso in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge (acquisizione, demolizione o sanzione pecuniaria) anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella istanza.</p> <p>7. Resta inteso che tutti gli interventi ammessi riconducibili alla presente definizione, sono consenti solo se compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, nonché attuati secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente che tengano conto del contesto in cui si inseriscono e siano conformi alle tipologie, materiali e tecniche costruttive tradizionali.</p> <p>8. Per essi va corrisposta la quota di contributo afferente al solo costo di costruzione e possono essere realizzati mediante la presentazione della semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, laddove gli stessi non comportino un incremento superiore al 20% del volume esistente.</p> | <p>porta l'applicazione delle sanzioni di legge (acquisizione, demolizione o sanzione pecuniaria) anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella istanza.</p> <p>6. Resta inteso che tutti gli interventi ammessi riconducibili alla presente definizione, sono consenti solo se compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, nonché attuati secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente che tengano conto del contesto in cui si inseriscono e siano conformi alle tipologie, materiali e tecniche costruttive tradizionali.</p> <p>7. Per essi va corrisposta la quota di contributo afferente al solo costo di costruzione e possono essere realizzati mediante la presentazione della semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, laddove gli stessi non comportino un incremento superiore al 20% del volume esistente.</p> <p>8. Per le aree ricomprese nella zona territoriale 5 del PUT gli incrementi di superficie consentiti potranno realizzarsi purché non comportino volumi con altezze superiori a 10,7 ml e distacchi da edifici prospicienti inferiori all'altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di 5 ml.</p> |
| <p><b>Art. 43 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici</b></p> <p>1. Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dal PRG, sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, previa acquisizione di apposito titolo edilizio e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e N.O. nelle aree soggette a vincolo ex D.Lgs 42/2004:</p> <p>a) la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;</p> <p>b) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;</p>  | <p><b>ART.45. SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI</b></p> <p>1. Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dallo strumento urbanistico vigente, sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, previa acquisizione di apposito titolo edilizio e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e N.O. nelle aree soggette a vincolo ex D.Lgs. 42/2004:</p> <p>a) La realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;</p> <p>b) La formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;</p>  |



|  |  |
|--|--|
| <p>c) la realizzazione di barbecue, gazebo ed attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;</p> <p>d) la realizzazione di piscine secondo quanto stabilito dal successivo art. 153, campi da tennis ed altre attrezzature sportive e ricreative;</p> <p>e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;</p> <p>f) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.</p> | <p>c) La realizzazione di barbecue, gazebo ed attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico vigente;</p> <p>d) La realizzazione di piscine secondo quanto stabilito dal successivo art. 153, campi da tennis ed altre attrezzature sportive e ricreative;</p> <p>e) Le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;</p> <p>f) Le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.</p> <p>2. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;</li><li>• Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;</li><li>• Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;</li><li>• Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;</li><li>• Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;</li><li>• Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;</li><li>• Per le pertinenze di edifici principali la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;</li><li>• Le pertinenze dovranno avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;</li><li>• Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;</li></ul> |
|--|--|



|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.</li></ul> |
|--|---|



**TITOLO IV – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

**CAPO VI – INSERIMENTO AMBIENTALE ED OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI**

| TESTO ORIGINARIO   | TESTO MODIFICATO   |
|--|--|
| <p><b>Art. 67 - Volume (V)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. E' la somma dei prodotti, misurato in metri cubi [mc.], della superficie utile lorda di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.</li><li>2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza e quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano.</li><li>3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale e situata la linea di intradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'articolo 72.</li></ol> | <p><b>ART. 67. VOLUME (V) E INDICE CAPITARIO (Ic)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il Volume è la somma dei prodotti, misurato in metri cubi [mc.], della superficie utile lorda di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di intradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'ART.72.</li><li>2. L'Indice Capitario [mc/ab] è il rapporto tra il volume teoricamente edificabile o edificato misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili.</li></ol> |



| <b>TITOLO IV – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI</b>   |  |
|---|--|
| <b>CAPO VI – INSERIMENTO AMBIENTALE ED OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI</b>  |  |
| <b>TESTO ORIGINARIO</b>   | <b>TESTO MODIFICATO</b>  |
| <p><b>Art. 129 - Contenitori Espositivi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.</li> <li>2. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.</li> <li>3. E' consentita l'installazione di vetrinette incassate nelle pareti perimetrali del fabbricato purché l'apertura delle stesse avvenga solo dalla parte esterna del fabbricato stesso.</li> <li>4. Per le vetrinette non è ammesso l'uso di materiali e manufatti che derivino da standardizzazione a livello industriale, come strutture in alluminio anodizzato, materiali plastici ed in generale tutti quei materiali che non trovano riscontro nella tradizione costruttiva del posto.</li> <li>5. Le vetrinette devono avere sagome semplici ed in linea con la tradizione costruttiva locale.</li> <li>6. Nel caso di restauro complessivo della facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo, essendo in contrasto con la tipologia e la tradizione locale.</li> <li>7. Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, sono compatibili purché non collocate in facciata, ma all'interno della vetrina della sede.</li> <li>8. L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.</li> </ol> | <p><b>ART.129. CONTENITORI ESPOSITIVI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.</li> <li>2. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.</li> <li>3. E' consentita l'installazione di vetrinette incassate nelle pareti perimetrali del fabbricato e l'apertura delle stesse può avvenire dalla parte interna o esterna del fabbricato stesso.</li> <li>4. Per le vetrinette non è ammesso l'uso di materiali e manufatti che derivino da standardizzazione a livello industriale, come strutture in alluminio anodizzato, materiali plastici ed in generale tutti quei materiali che non trovano riscontro nella tradizione costruttiva del posto.</li> <li>5. Le vetrinette devono avere sagome semplici ed in linea con la tradizione costruttiva locale.</li> <li>6. Nel caso di restauro complessivo della facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo, essendo in contrasto con la tipologia e la tradizione locale.</li> <li>7. Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, sono compatibili purché non collocate in facciata, ma all'interno della vetrina della sede.</li> <li>8. L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.</li> </ol> |
| <p><b>Art. 131 - Pubblicità a più livelli</b><br/>.....omissis<br/><b>2.4 Vetrine</b></p>   | <p><b>ART.131. PUBBLICITÀ A PIÙ LIVELLI</b><br/>.....omissis<br/><b>2.4 Vetrine</b></p>  |



- 2.4.1 Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata.
- 2.4.2 Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione, cioè:
- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
  - in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt;
- 2.4.3 Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario;
- 2.4.4 Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata;
- 2.4.5 La collocazione delle vetrine dovrà risultare arretrata rispetto al piano di facciata di almeno 15 cm.;
- 2.4.6 Non sono ammessi interventi parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio. L'intervento dovrà interessare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinato con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine;
- 2.4.7 Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza;
- 2.4.8 Le norme vietano l'uso di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata;
- 2.4.9 Per la realizzazione di vetrine e parti di esse, sono da escludersi i materiali elencati al punto precedente delle presenti norme.

## **2.5 Tende**

- 2.5.1 Le presenti norme si pongono l'obiettivo di regolamentare il collocamento delle

- 2.4.1 Le vetrine devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento; in particolare, esse non dovranno alterare modificare o coprire il basamento del paramento murario né alterare la percezione dell'asse viario anche per ragioni di sicurezza della circolazione stradale.
- 2.4.2 Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.
- 2.4.3 Le aperture delle vetrine esistenti non possono subire alcuna variazione, ed in particolare:
- Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
  - In caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt;
- 2.4.4 Non sono ammessi interventi parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio; l'intervento dovrà interessare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinato con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine.
- 2.4.5 Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza; la collocazione delle vetrine dovrà comunque risultare arretrata rispetto al piano di facciata di almeno 10 cm.
- 2.4.6 L'apertura del cristallo di sicurezza della vetrina potrà avvenire verso l'interno dell'esercizio commerciale o verso la strada; nel caso di apertura del cristallo verso l'interno dovrà essere previsto un cristallo fisso a filo di facciata, ed un ulteriore elemento (vetro o altro materiale), che permetta l'allestimento della vetrina. Il cristallo con apertura verso la strada non dovrà creare intralcio alla circolazione o qualsiasi tipo di pericolo per la cittadinanza, nei periodi di allestimento della vetrina; nel caso sia riscontrato un qualsiasi tipo di intralcio e/o pericolo l'apertura dovrà essere adeguata predisponendola verso l'interno dell'esercizio.



tende che rappresentano, per volume e campitura di colore, uno dei “segni” di maggior disturbo della scena pubblica. In tal senso il presente Regolamento prescrive:

- a) E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a cappottina o a parabola; tali tende sono considerate troppo voluminose, non appartenenti alla nostra tradizione (derivazione francese) e di scarso valore estetico.
- b) L'unica tipologia ammessa è la tenda a braccio escludendo la possibilità dei montanti verticali.
- c) Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.
- d) Il posizionamento e la scelta cromatico-progettuale delle tende è sottoposta ad autorizzazione comunale.
- e) La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o nel caso provochi interruzione di particolari modanature.
- f) Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle comici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre in ferro battuto.
- g) Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.
- h) Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità (evidenti ragioni di orientamento) evitando l'uso della tenda come elemento “decorativo” del negozio.

2.5.2 Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;

2.4.7 Le vetrine riconosciute come storiche e/o di valore ambientale dovranno essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con mantenimento di tutte le eventuali scritte (specialmente quelle dipinte a mano) ed elementi storicamente rilevanti qualsiasi possa essere la ragione sociale o il tipo di attività che si debba insediare; al riguardo sarà necessario effettuare una progettazione che permetta di contemperare la necessità di mantenimento/restauro delle preesistenze e l'inserimento di nuovi elementi più strettamente connessi all'esercizio della nuova attività.

2.4.8 Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

2.4.9 In caso di intervento di riqualificazione dell'intero prospetto del fabbricato o di riqualificazione delle vetrine dovranno essere eliminati gli elementi incongrui presenti (per materiali, dimensioni, colori, elementi illuminanti, ecc.) ed eventualmente sostituiti con altri conformi al presente regolamento.

2.4.10 La realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio; per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare. È comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originali.

2.4.11 Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

2.4.12 L'illuminazione dovrà rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso alla vigente normativa di riferimento.

2.4.13 L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento, oltre che nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento luminoso.

2.4.14 Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sui quali potranno anche essere coinvolte le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, e potrà eventualmente preve-





- b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.;
  - c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm. da terra.
- 2.5.3 Sono vietati i teli che presentano materiale plastico in vista sulle parti;
- 2.5.4 Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.
- 2.5.5 Le colorazioni proposte dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e comunque dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata. In linea di massima le colorazioni dovranno essere omogenee per tutto il telo, evitando disegni e fantasie varie (compreso le strisce), preferibilmente di colore chiaro.
- 2.5.6 Le tende collocate in edifici che presentano più negozi dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiali.
- 2.5.7 Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di un edificio che nel prospetto unitario comprenda più negozi, le successive domande di autorizzazione saranno assentite solo se i progetti relativi presenteranno le tende proposte con le stesse forme, dimensioni e colore di quella preesistente.
- 2.5.8 E' consentita, sulla facciata anteriore delle tende, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.
- 2.5.9 L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.
- 2.5.10 Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su iniziativa di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra.
- 2.5.11 Tale progetto dovrà prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della

dere incentivi e agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati.

2.4.15 Con ordinanze dirigenziali potranno comunque essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.

## 2.5 Tende

2.5.1 Le presenti norme si pongono l'obiettivo di regolamentare il collocamento delle tende che rappresentano, per volume e campitura di colore, uno dei "segni" di maggior disturbo della scena pubblica. In tal senso il presente Regolamento prescrive:

- a) E' ammesso il posizionamento delle tende con tenda a braccio o a cappottina; nel caso si opti per la prima categoria sarà esclusa la possibilità dei montanti verticali, invece, la seconda categoria sarà realizzabile solo nel caso la tenda insista su un vano ad arco.
- b) Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.
- c) Il posizionamento e la scelta cromatico-progettuale delle tende è sottoposta ad autorizzazione comunale.
- d) La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o nel caso provochi interruzione di particolari modanature.
- e) Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre in ferro battuto.
- f) Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.
- g) Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità (evidenti ragioni di orientamento) evitando l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio.

2.5.2 Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;



|  |   |
|--|---|
| <p>facciata sulla quale insiste l'esercizio.</p> <p>2.5.12 Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.</p> <p>2.5.13 Le presenti norme prevedono l'abolizione degli striscioni stradali in centro storico. Gli striscioni occultano la scena urbana.</p> <p>2.5.14 Occorre progettare un segnale alternativo, sul modello dello stendardo, più rispondente all'immagine della città storica.</p> | <p>b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.;</p> <p>c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm. da terra.</p> <p>2.5.3 Sono vietati i teli che presentano materiale plastico in vista sulle parti;</p> <p>2.5.4 Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.</p> <p>2.5.5 Le colorazioni proposte dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e comunque dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata. In linea di massima le colorazioni dovranno essere omogenee per tutto il telo, evitando disegni e fantasie varie (compreso le strisce), preferibilmente di colore chiaro.</p> <p>2.5.6 Le tende collocate in edifici che presentano più negozi dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiali.</p> <p>2.5.7 Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di un edificio che nel prospetto unitario comprenda più negozi, le successive domande di autorizzazione saranno assentite solo se i progetti relativi presenteranno le tende proposte con le stesse forme, dimensioni e colore di quella preesistente.</p> <p>2.5.8 E' consentita, sulla facciata anteriore delle tende, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.</p> <p>2.5.9 L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.</p> <p>2.5.10 Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su iniziativa di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra.</p> <p>2.5.11 Tale progetto dovrà prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.</p> <p>2.5.12 Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che</p> |
|--|---|



|  |   |
|--|---|
|  | <p>dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.</p> <p>2.5.13 Le presenti norme prevedono l'abolizione degli striscioni stradali in centro storico. Gli striscioni occultano la scena urbana.</p> <p>2.5.14 Occorre progettare un segnale alternativo, sul modello dello stendardo, più rispondente all'immagine della città storica.</p> |
|--|---|



**ART. 153. PISCINE PRIVATE**

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo; gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione, per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.
2. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica.
3. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno ed in particolare con il sistema dei terrazzamenti preesistenti dei quali va comunque mantenuta forma e quota altimetrica oltre che con le sistemazioni vegetali presenti, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.
4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:
  - a) Preferibilmente forma organica secondo la morfologia del terreno e/o del costone roccioso;
  - b) Superficie dello specchio d'acqua non superiore alla metà della superficie del terrazzamento cui appartiene la piscina ed in ogni caso non superiore a 50 mq;
  - c) Colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre, ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese, l'acquamarina;
  - d) Pavimentazione del bordo in legno da esterni e/o pietra locale comunque antisdruciolevole, per una profondità massima di m 1 su tre lati e di due sul quarto;
  - e) Distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 2 metri. Tale distanza può essere derogata previa perizia tecnico-strutturale presentata da un tecnico abilitato in merito all'idoneità statica del fabbricato;
5. Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale e cimiteriale.

**ART. 153. PISCINE PRIVATE**

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo; gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione, per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.
2. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica.
3. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno ed in particolare con il sistema dei terrazzamenti preesistenti dei quali va comunque mantenuta forma e quota altimetrica oltre che con le sistemazioni vegetali presenti, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.
4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:
  - a) Preferibilmente forma organica secondo la morfologia del terreno e/o del costone roccioso;
  - b) Superficie dello specchio d'acqua non superiore alla metà della superficie del terrazzamento cui appartiene la piscina;
  - c) Colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre, ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese, l'acquamarina;
  - d) Pavimentazione del bordo in legno da esterni e/o pietra locale comunque antisdruciolevole, per una profondità massima di m 1 su tre lati e di due sul quarto;
  - e) Distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 2 metri. Tale distanza può essere derogata previa perizia tecnico-strutturale presentata da un tecnico abilitato in merito all'idoneità statica del fabbricato;
5. Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale e cimiteriale.
6. La piscina dovrà essere munita delle debite apparecchiature per la depurazione dell'acqua, dei servizi spogliatoi ed igienici, da considerare volumi tecnici, di intercapedine



|  |  |
|--|--|
| <p>6. La piscina dovrà essere munita delle debite apparecchiature per la depurazione dell'acqua, dei servizi spogliatoi ed igienici, da considerare volumi tecnici, di intercapedine atta a controllare eventuali perdite e infiltrazioni. Per tali attrezzature non possono comunque essere realizzati volumi fuori terra.</p> <p>7. E' possibile usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca solo se previsto nel Regolamento Comunale sul "Ciclo Integrato delle Acque";</p> <p>8. Qualora la piscina venga alimentata con acqua di mare dovrà essere ottenuto dall'interessato il prescritto nulla osta da parte dell'Autorità Marittima competente.</p> <p>9. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.</p> <p>10. Se la piscina è aperta al pubblico, oltre al rispetto dell'art. 86 del T.U. delle leggi di P.S., dovrà ottenere il nulla osta dell'Unità Sanitaria Locale.</p> | <p>atta a controllare eventuali perdite e infiltrazioni. Per tali attrezzature non possono comunque essere realizzati volumi fuori terra.</p> <p>7. E' possibile usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca solo se previsto nel Regolamento Comunale sul "Ciclo Integrato delle Acque";</p> <p>8. Qualora la piscina venga alimentata con acqua di mare dovrà essere ottenuto dall'interessato il prescritto nulla osta da parte dell'Autorità Marittima competente.</p> <p>9. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.</p> <p>10. Se la piscina è aperta al pubblico, oltre al rispetto dell'art. 86 del T.U. delle leggi di P.S., dovrà ottenere il nulla osta dell'Unità Sanitaria Locale.</p> |
|--|--|

Nel Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale viene sostituita la parola "Commissione Comunale per il Paesaggio" con la parola "Commissione Locale per il Paesaggio". Inoltre, viene sostituita la parola "Sostituzione edilizia" con "Ristrutturazione edilizia".