



COMUNE DI SANT'ANTIMO  
Provincia di Napoli  
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 14 DEL 11.04.2011

**OGGETTO:** Approvazione testo coordinato del R.E.C. con le modifiche apportate con deliberazioni del Consiglio Comunale fino all'anno 2010;

L'anno duemilaundici e questo giorno undici del mese di Aprile alle ore 18,00 nell'aula delle consuete adunanze presso la S.M. Giovanni XXIII, a seguito di invito diramato dal Presidente in data 05.04.2011 prot. 10272 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e pubblica, di 1<sup>a</sup> convocazione.

Presiede la seduta il Presidente Di Lorenzo Francesco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti, al momento della discussione dell'argomento di cui all'oggetto, n. 25 e assenti n. 6 sebbene invitati, come segue:

n. ord	Cognome e nome	pre- senti	as- se- nti	N. Ord	Cognome e Nome	pre- sen- ti	As- sen- ti
1	PIEMONTE FRANCESCO	X		17	PETITO SANTO	X	
2	CEPARANO CARLO	X		18	MAZZEO FRANCESCO		X
3	MARINIELLO IMMACOLATA	X		19	PEDATA FERDINANDO 1958	X	
4	DI LORENZO FRANCESCO	X		20	PEDATA MICHELE	X	
5	GUISCARDO DOMENICO	X		21	RUSSO DOMENICO ANTONIO ANTIMO	X	
6	FERRIERO LEOPOLDO	X		22	CHIARIELLO SANTO	X	
7	DI SPIRITO FRANCESCO	X		23	FERRARA ANTONIO		X
8	DI DONATO RAFFAELE	X		24	ANGELINO MASSIMILIANO	X	
9	PUCA RAFFAELE		X	25	DI LORENZO LUIGI		X
10	PETRONE GAETANO	X		26	FLAGIELLO FRANCESCO	X	
11	GRAPPA RAFFAELE	X		27	VERRONE MARIO		X
12	ESEMPIO FRANCESCO	X		28	GUARINO FRANCESCO	X	
13	DI SPIRITO ANTIMO	X		29	CASTIGLIONE SALVATORE	X	
14	MORLANDO FRANCESCO		X	30	DI GIUSEPPE PASQUALE	X	
15	PEDATA FERDINANDO 1965	X		31	GIACCIO GIOVANNI	X	
16	CAPPUCCIO NELLO	X					

Assiste il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Teresa Petito incaricato della redazione del verbale. Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OMISSIS

OGGETTO: Approvazione testo coordinato del vigente Regolamento Edilizio Comunale con le modifiche apportate con le delibere del Consiglio Comunale fino all'anno 2010.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso:

- che con deliberazione n.48 del 05.03.2008 il Commissario Straordinario ha preso atto del testo definitivo del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

- che allo stesso R.E.C. sono state apportate modifiche ed integrazioni volute dal Consiglio Comunale con le seguenti deliberazioni:

1)- n.60 del 28.10.2005 adottata in prima lettura e approvata in seconda lettura con deliberazione n.10 del 16.01.2006;

2)- n.24 del 14.03.2008 adottata in prima lettura e approvata in seconda lettura con deliberazione n.66 del 27.06.2008;

3)- n.47 del 03.08.2010 adottata in prima lettura e approvata in seconda lettura con deliberazione n.61 del 29.11.2010;

Tanto premesso, ritenuto necessario, vista la frammentarietà delle modifiche ed integrazioni, approvare un testo coordinato che tenga conto di tutte le predette innovazioni.

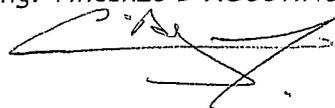
Letto l'art. 29 della legge della Regione Campania n.16 del 22.12.2004 "Norme sul governo del territorio";

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare l'allegato testo coordinato del vigente Regolamento Edilizio Comunale con le modifiche apportate con le delibere del Consiglio Comunale fino all'anno 2010.

Sant'Antimo, \_\_\_\_\_

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
(ing. Vincenzo D'AGOSTINO)



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta redatta dall'Assessore all'Urbanistica ing. Vincenzo D'AGOSTINO che forma parte integrante della presente deliberazione;

Uditi gli interventi dei Consiglieri in aula integralmente riportati nell'allegata registrazione;

Vista la Legge Regionale della Campania n°16 del 22.12.2004 e s.m.i. e le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica;

Acquisti i pareri ai sensi dell'articolo 49, comma 1 D. Lgs n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.;

A maggioranza di voti resi nei modi di legge (favorevoli \_\_\_\_\_ contrari \_\_\_\_\_)

DELIBERA

- Di approvare integralmente la proposta sopra riportata;

- Di dichiarare il presente atto, con separata votazione favorevoli \_\_\_\_\_ contrari \_\_\_\_\_ immediatamente esecutivo ai sensi di legge.

Entra il Consigliere Ferrara;

Presenti 26 e Assenti 5;

Il Presidente decide di ripetere l'appello stante l'assenza di diversi consiglieri

Presenti 21 Assenti 10 ( Ceparano, Di Spirito Francesco, Puca, Morlando, Angelino, Verrone, Mazzeo, Di Lorenzo Luigi, Flagiello, Guarino);

Prende la parola il Sindaco che chiede di discutere al terzo punto all'o.d.g. l'approvazione del testo coordinato del Regolamento edilizio Comunale con le modifiche apportate con deliberazioni di C.C. fino all'anno 2010;

Si mette a votazione la proposta formulata dal Sindaco di invertire il punto 4 con il punto 3;

Presenti e votanti 21

All'unanimità;

Illustra l'assessore D'Agostino;

Esce il Consigliere Pedata Ferdinando (58);

Presenti 20 Assenti 11;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore all'urbanistica Ing. Vincenzo D'Agostino;

Uditi gli interventi integralmente riportati nell'allegata registrazione;

Presenti 20 assenti 11;

Favorevoli 18 astenuti 2;

#### **DELIBERA**

**DI APPROVARE** il testo coordinato del R.E.C. con le modifiche apportate con deliberazioni del Consiglio Comunale fino all'anno 2010;

**COMUNE DI SANT'ANTIMO**  
(Provincia di Napoli)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TESTO COORDINATO AGGIORNATO ALL'ANNO 2010**

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

- Art. 1. - *Oggetto del regolamento edilizio*
- Art. 2. - *Adeguamento del Regolamento Edilizio alle Nuove Disposizioni Nazionali e Regionali*
- Art. 3. - *Definizioni indici e parametri*
- Art. 4. - *Distanze*
- Art. 5. - *Interventi di manutenzione ordinaria*
- Art. 6. - *Interventi di manutenzione straordinaria*
- Art. 7. - *Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela*
- Art. 8. - *Interventi di restauro scientifico*
- Art. 9. - *Interventi di restauro conservativo*
- Art. 10. - *Interventi di restauro edilizia*
- Art. 11. - *Interventi di demolizione senza ricostruzione*
- Art. 12. - *Interventi di demolizione con ricostruzione*
- Art. 13. - *Interventi di nuova edificazione*
- Art. 14. - *Interventi diversi o per opere minori*
- Art. 15. - *Interventi di variazione della destinazione d'uso*
- Art. 16. - *Interventi di ristrutturazione urbanistica*
- Art. 17. - *Interventi di nuovo impianto*
- Art. 18. - *Interventi di attrezzatura del territorio*
- Art. 19. - *Interventi di uso e tutela delle risorse naturali*
- Art. 20. - *Interventi relativi ad aree scoperte*
- Art. 21. - *Interventi per manufatti provvisori*
- Art. 22. - *Varianti in corso d'opera*
- Art. 23. - *Commissione edilizia: competenze*
- Art. 24. - *Commissione edilizia: composizione*
- Art. 25. - *Commissione edilizia: organi e procedure*
- Art. 26. - *Commissione edilizia integrata*

### TITOLO II - NORME DI PROCEDURA

- Art. 27. - *Presentazione dei progetti*
- Art. 28. - *Domanda di autorizzazione o di concessione edilizia*
- Art. 29. - *Concessione onerosa*
- Art. 30. - *Concessione gratuita*
- Art. 31. - *Concessione edilizia in deroga*
- Art. 32. - *Rilascio della concessione edilizia*
- Art. 33. - *Autorizzazione*
- Art. 34. - *Rilascio dell'autorizzazione*
- Art. 35. - *Denuncia di inizio attività*

### TITOLO III - ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

- Art. 36. - *Disciplina generale del cantiere di costruzione*
- Art. 37. - *Recinzioni provvisorie*
- Art. 38. - *Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico*

### TITOLO IV - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE

- Art. 39. - *Aggiornamento delle norme delle norme del Titolo IV*
- Art. 40. - *Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità*
- Art. 41. - *Isolamento termico e riscaldamento o condizionamento dei locali*
- Art. 42. - *Isolamento acustico*
- Art. 43. - *Requisiti illuminotecnici*
- Art. 44. - *Scavi Requisiti relativi alla purezza dell'aria*

- Art. 45. - *Rifornimento idrico*
- Art. 46. - *Impianto elettrico*
- Art. 47. - *Impianti per le lavorazioni insalubri*
- Art. 48. - *Prescrizioni antincendio*
- Art. 49. - *Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento*
- Art. 50. - *Autorimesse*
- Art. 50 bis. - *Parcheggi pertinenziali*

#### **TITOLO V - NORME MORFOLOGICHE**

- Art. 51. - *Conformazione delle costruzioni*
- Art. 52. - *Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina*
- Art. 53. - *Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti*
- Art. 54. - *Classificazione dei locali*
- Art. 55. - *Caratteristiche dei locali e degli alloggi*
- Art. 56. - *Sottotetti e soppalchi*
- Art. 57. - *Piani abitabili seminterrati*
- Art. 58. - *Piani interrati*

#### **TITOLO VI - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ - REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

- Art. 59. - *Verifiche e visite tecniche*
- Art. 60. - *Certificato di abitabilità o agibilità*
- Art. 61. - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

#### **TITOLO VII - LOTTIZZAZIONI**

- Art. 62. - *Lottizzazioni*
- Art. 63. - *Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione*
- Art. 64. - *Rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione*
- Art. 65. - *Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione*
- Art. 66. - *Attuazione della convenzione e svincolo della cauzione*
- Art. 67. - *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione*

#### **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI VARIE**

- Art. 68. - *Elementi aggettanti*
- Art. 69. - *Coperture*
- Art. 70. - *Spazi scoperti negli edifici esistenti*
- Art. 71. - *Marciapiedi e porticati*
- Art. 72. - *Recinzioni*
- Art. 73. - *Apposizione di indicatori e altri apparecchi*
- Art. 74. - *Numero civico degli edifici*
- Art. 75. - *Decoro e arredo urbano*
- Art. 76. - *Giardini e parchi privati*
- Art. 77. - *Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie*
- Art. 78. - *Depositi di materiali su aree scoperte*
- Art. 79. - *Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico*
- Art. 80. - *Discariche di rottami e simili*
- Art. 81. - *Chiusura di aree edificabili e cave*
- Art. 82. - *Trivellazione ed escavazione di pozzi*
- Art. 83. - *Norma transitoria e di attuazione*
- Art. 84. - *Entrata in vigore del presente Regolamento*

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### Art. 1.

#### Oggetto del regolamento edilizio

1.1. Il presente regolamento disciplina, insieme con la vigente legislazione nazionale e regionale e con i vigenti piani territoriali e strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché il coordinamento con i Regolamenti Comunali di Igiene e di Polizia Urbana, tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sulle attività e le destinazioni stesse.

(1.2.)<sup>1</sup>

#### Art. 2

#### Adeguamento del Regolamento Edilizio alle Nuove Disposizioni Nazionali e Regionali

2.1 L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare, senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

#### Art. 3

#### Definizioni indici e parametri

##### 3.1 Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

3.2...<sup>2</sup>

3.3...<sup>3</sup>

##### 3.4 Servizi.

Si dicono servizi tutte le "attività di ufficio e generali" e cioè:

- servizi pubblici di trasporto;
- posta e telecomunicazioni;
- commercio all'ingrosso ed al minuto;
- servizi della persona;
- servizi finanziari;
- sanità;
- educazione;
- svago;
- alloggio e ristorazione;
- amministrazione;
- difesa nazionale.

##### 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 Attrezzature.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito dei Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate.

##### 3.9 Carattere vincolante delle destinazioni di zona

Alle diverse zone sono attribuite le destinazioni d'uso secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G.

---

<sup>1</sup> Secondo comma soppresso a seguito della prescrizione dall'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2003.

<sup>2</sup> Secondo comma soppresso a seguito della prescrizione dall'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2003.

<sup>3</sup> Terzo comma soppresso a seguito della prescrizione dall'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2003.

Nelle diverse zone omogenee sono ammesse le attività integrative o complementari al carattere prevalente della zona e le attività di servizio attinenti alle destinazioni principali indicate.

Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali e strutture aventi destinazioni d'uso congruente.

Le destinazioni d'uso fanno parte degli elementi di valutazione per il rilascio della concessione edilizia.

L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dal presente Regolamento e dal Regolamento di Igiene.

Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.

In caso di abusivo mutamento di destinazione o di variazione d'uso si procederà ai sensi della legge n° 10/77 e legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

### 3.10 Superficie territoriale

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico preventivo, come delimitata nelle tavole del P.R.G., alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale per ottenere il volume massimo consentito in quel comparto attuativo.

### 3.11 Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume massimo realizzabile in un determinato comparto attuativo e la superficie territoriale del comparto stesso, così come delimitato nelle tavole del P.R.G. Esso è definito dal P.R.G. per le singole zone omogenee.

### 3.12 Superficie del lotto

*E' l'area interessata da un intervento edilizio diretto, risultante dal titolo di proprietà, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria per ottenere il volume consentito per il rilascio del permesso a costruire, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica<sup>4</sup>.*

### 3.13 Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq), tra il volume massimo realizzabile su un determinato lotto e la superficie del lotto stesso, come definita al punto precedente. Esso è stabilito dal P.R.G. per le singole zone omogenee.

### 3.14 Superficie coperta

*E' la proiezione orizzontale della massima superficie utile lorda fuori terra.*

*La superficie del vano scala, dell'androne antistante, dei balconi e terrazzi non è computabile ai fini della superficie coperta ma deve essere considerata superficie non residenziale da sommare al 60% alla S.U. per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in conformità del D.M. 03.10.1975 e del D.M. 10.05.1977.*

*Resta comunque l'obbligo di rispettare la distanza dai confini come previsto dal successivo art. 4.<sup>5</sup>*

### 3.15 Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

### 3.16 Volume lordo

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Volume consentito o edificabile – è il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato applicando alla superficie del lotto l'indice di fabbricabilità fondiaria. E' escluso dal calcolo del volume consentito il volume entro terra salvo che sia destinato a residenza, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare. Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati; le aree porticate a piano terra di edifici su pilotis ad uso pubblico o collettivo come pertinenza esclusiva del fabbricato; i balconi anche incassati nella costruzione; le tettoie; i parapetti; i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale (come le zone coperte con travetti a cielo aperto), nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli

<sup>4</sup> Articolo già soppresso e sostituito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008, così riformulato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>5</sup> Articolo sostituito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 28.10.2005, modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16.01.2006, così riformulato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 14.03.2008 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.66 del 27.06.2008.

ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione<sup>6</sup>. Inoltre sono esclusi dal calcolo del volume massimo edificabile i sottotetti praticabili e non abitabili di cui al successivo art. 56.5a e 56.5b<sup>7</sup>, con possibilità di lucernari di illuminazione e di abbaini ciascuno di superficie non superiore a mq. 0.60<sup>8</sup>, la cui superficie di copertura non deve superare, in totale, un decimo della superficie coperta dal tetto, realizzabili solo in presenza di vani/finestra e/o porta sottostanti posti sulla stessa verticale ed in asse con quest'ultimi, e comunque non devono raggiungere la gronda. Non costituiscono volumi tecnici, i bucatai, i locali di sgombero ed i locali interrati.. Per i sottotetti ed i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

3.16.1 *Nel calcolo del volume edificabile di un fabbricato non si considera la volumetria del piano interrato che fuoriesce dalla linea di terra così come definita dall'art. 3.17 e entro il limite di mt. 1,30, nonché del vano scala a servizio di più unità.*<sup>9</sup>

3.16.2 *La detta misura è da considerare quale differenza tra la quota dell'estradosso del pavimento del piano rialzato e la sistemazione al finito del terreno circostante l'edificio*<sup>10</sup>.

### 3.17 Altezza

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra e la linea di copertura.

*La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con la quota più bassa tra quelle del piano stradale od del piano marciapiedi o del piano del terreno a sistemazione definitiva*<sup>11</sup>.

La linea di copertura è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, sia se l'edificio è coperto a terrazza sia se è coperto a tetto aventi le caratteristiche indicate al numero precedente. Se la pendenza delle falde del tetto supera il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

### 3.18 Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, fino alla linea di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### 3.19 Piano seminterrato e piano interrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è inferiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali<sup>12</sup>.

*Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando la sommatoria di tutte le superfici delle pareti perimetrali, comprese al di sotto della linea di terra, è superiore al 50% della sommatoria delle superfici totali delle stesse pareti perimetrali. Quando insistano più di una linea di terra, per ogni parete verrà considerata la linea di terra cui la parete in oggetto si riferisce. La linea di terra può essere abbassata artificialmente. Verrà considerata nuova linea di terra l'abbassamento artificiale del livello che si sviluppi per una larghezza pari almeno al 50% dell'intera altezza fuori terra del fabbricato e comunque non inferiore al ml.5*<sup>13</sup>.

<sup>6</sup>Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.

<sup>7</sup> Periodo modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>8</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.

<sup>9</sup> Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 14.03.2008, così modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>10</sup> Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 14.03.2008, così modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>11</sup> Comma modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>12</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.

<sup>13</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.

Il numero dei piani interrati non viene limitato *salvo diversa disposizione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per le singole Zone Territoriali Omogenee*"<sup>14</sup>.

Sia il piano seminterrato che il piano interrato devono avere le caratteristiche indicate al successivo articolo delle norme igieniche.

### 3.20 Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte interne agli edifici così suddivise:

#### a) Patio

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;

#### b) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno agli edifici di superficie minima superiore a mq. 25 circondata da pareti di altezza non superiore a mt. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 5,00.

Tali chiostrine potranno essere permesse esclusivamente per dare aria ed illuminazione diretta alle scale, latrine, stanza da bagno, corridoio, con esclusione categorica dei locali abitabili, delle cucine e quelli in cui, comunque si svolgono esalazioni tossiche o dannose. Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettante verso le chiostrine. Queste nella loro parte inferiore dovranno essere in diretta e permanente comunicazione con le vie o con i cortili in modo che si abbia continua rinnovazione d'aria.

#### c) Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/8 di quella delle pareti che la circondano. Sono vietati i cortili chiusi.

### 3.21 Superficie utile abitabile- Su

E' la somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

### 3.22 Superficie non residenziale- Snr

E' la somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi.

### 3.23 Superficie complessiva- Sc

Si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale ( $Sc=Su+60\% \times Snr$ ).

## **Art. 4 Distanze**

4.1. In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

4.2. Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10. Tra le pareti non finestrate – e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 – è consentita una distanza minima di ml 8,00.

4.3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie del PRG, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

4.4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine. *L' esercizio della*

<sup>14</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.*

facoltà di cui al presente comma, è consentita solo se esplicitamente prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG per le singole Zone Territoriali Omogenee<sup>15</sup>.

4.5. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi<sup>16</sup>.

4.6. Nella sopraelevazione di edifici di altezza diversa o uguale da quella dei fabbricati confinanti, che per i sottostanti piani presentano aderenza, è consentito poter sopraelevare impegnando il confine o procedere all'arretramento.

L'arretramento minimo sarà di mt.5,00 se le costruzioni presentano pari altezza o se si sopraeleva sulla costruzione che presenta maggiore altezza.

Se si sopraeleva sulla costruzione di minore altezza l'arretramento sarà al minimo mt.10,00.<sup>17</sup>

4.7. Si intende per "distanza dai confini" la distanza tra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi fino alla larghezza di mt. 1,50, pensiline e cornicioni dalla linea di confine.

Nel caso di sopraelevazione su fabbricati esistenti, per motivi di ordine statico, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone e comunque non inferiori a mt. 3,00 per le sole e necessarie strutture portanti (pilastri e travi), fermo restando il rispetto delle distanze per le pareti esterne dei manufatti.

Nella misurazione delle distanze dai confini e dai fabbricati le misure minime fissate per legge e per regolamento vanno prese sulle strutture portanti al grezzo, con una tolleranza max di 3 cm<sup>18</sup>.

## Art. 5

### Interventi di manutenzione ordinaria

5.1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs.29.10.1999 n°490<sup>19</sup> e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e/o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni;
- tinteggiatura parziale o totale degli intonaci esterni e/o pulizia, rifacimento e tinteggiatura degli intonaci interni;
- pulitura esterna e/o ripresa parziale di intonaci e zoccolature esterne, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione parziale e/o tinteggiatura degli infissi esterni, inferriate, ringhiere, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali, comignoli e canne fumarie, con l'adozione di materiali, tinte e tecnologie di tipo tradizionale e coerenti con i valori ambientali dell'insediamento;
- riparazione, adeguamento e/o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino ampliamenti o costruzione ex novo dei locali relativi;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture orizzontali, delle murature non portanti e delle coperture;
- apertura e chiusura di vani di porta e spostamento di pareti mobili all'interno di singole unità immobiliari;
- manutenzione del verde privato esistente.

5.2. Per le sedi di attività artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

<sup>15</sup> Periodo aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n.13 del 03.05.2002.

<sup>16</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>17</sup> Comma aggiunto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008, così modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>18</sup> Comma aggiunto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008, così modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>19</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

5.3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione. Il proprietario dell'immobile o l'avente causa è tenuto a comunicare con raccomandata con avviso di ricevimento al Sindaco data di inizio e descrizione tecnica dei lavori (accompagnata da fotografie a colori dello stato attuale) almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, al fine di consentire il controllo della idoneità estetica ed ambientale dell'intervento. Il proprietario o l'avente causa sono tenuti a presentare all'Amministrazione comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiere e il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza, igienico-sanitarie e statiche in vigore.

5.4. Agli interventi di manutenzione ordinaria sono assimilate le opere interne di cui all'art. 26 della L.N. 47/85.

5.5. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

## Art. 6.

### Interventi di manutenzione straordinaria

6.1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste *dal D.Lgs. 29.10.1999 n°490*<sup>20</sup> e successive modifiche ed integrazioni, sono di manutenzione straordinaria gli interventi che non alterino i volumi o le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso attuali e che riguardino:

- le opere di rinnovamento e/o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti delle costruzioni;
- le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici e gli impianti tecnici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno alle singole unità immobiliari.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni, l'installazione di nuovi impianti tecnici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

6.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o anche in parte diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche: della conformazione, pendenza e posizione delle scale; della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture; della quota dei solai, conservando in ogni caso le volte preesistenti; del numero, delle posizioni e delle dimensioni dei vani porta e vani finestra esterni; né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

6.3. Sono consentiti il consolidamento e la sostituzione parziale delle strutture (se non più affidabili), ivi inclusa l'apertura dei vani porta interni strettamente necessari nelle murature portanti e la destinazione *ex novo* di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici (anche con ventilazione forzata indiretta), l'inserimento di ascensori in vani già predisposti con la realizzazione dei volumi tecnici di stretta pertinenza anche se sporgenti dalla copertura, il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali, comignoli, canne fumarie, inferriate e ringhiere nel rispetto dei caratteri dei materiali preesistenti. *L'intervento di manutenzione straordinaria comprende anche l'adeguamento, la realizzazione ex novo di volumi tecnici, ovvero quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici ( idrico, termico, elevatorio, televisivo, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell' edificio realizzabile nei limiti previsti dalla normativa urbanistica,*

<sup>20</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

*purchè realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza e di leggi e regolamenti specifici e senza pregiudizio di soleggiamento e ventilazione di edifici adiacenti*<sup>21</sup>.

6.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento e nel rispetto delle specifiche norme urbanistiche vigenti<sup>22</sup>.

6.5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa (dopo 90 giorni inutilmente trascorsi scatta il silenzio assenso), ovvero a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 537/93, nel rispetto delle leggi 493/93, 673/96 e 135/97, purché riguardino edifici non vincolati ai sensi delle leggi 1089/39, 1497/39 o 431/85 e non ricadenti nelle zone A come definite dal vigente PRG. Qualora l'immobile sia soggetto a tutela ai sensi delle norme appena citate o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere obbligatoriamente rilasciata in forma esplicita.

6.6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del PRG e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale*<sup>23</sup> emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

#### **Art. 7**

##### **Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela**

7.1. Prima di dare corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela, l'avente titolo deve presentare all'amministrazione comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

7.2. Gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non possono avere corso senza espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

7.3. L'esigenza di conservare qualità, significato e valori degli immobili predetti deve comunque prevalere su ogni altra motivazione.

#### **Art. 8**

##### **Interventi di restauro scientifico**

8.1. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

8.2. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

alla conservazione dell'edificio, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti (anche con ventilazione forzata indiretta), così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;

alla valorizzazione dell'edificio, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

<sup>21</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>22</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>23</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;

al restauro – senza modifica di quota, posizione e dimensioni – dei manufatti strutturali, con particolare attenzione alle eventuali volte cilindriche, a vela, a schifo ecc. nonché alle coperture, con ripristino del manto originale o altro idoneo per durata, efficienza ed estetica;

alla conservazione o al ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri.

8.3. L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, che si intende rilasciata qualora il responsabile del procedimento non si pronunci (o non chieda chiarimenti sul progetto) entro il termine di 90 giorni (in tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando contestualmente comunicazione all'Amministrazione comunale del loro inizio) ovvero – ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle LL.NN. 1089/39 e 1497/39 – sono soggetti alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 537/93, nel rispetto delle leggi 493/93, 673/96 e 135/97.

## Art. 9

### Interventi di risanamento conservativo

9.1. Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli che – eccedendo gli interventi di straordinaria manutenzione di cui all'art. 7 – sono 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 il consolidamento, con il ripristino e/o il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei ed incongrui. Gli interventi di risanamento conservativo pertanto devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento o la sostituzione di elementi strutturali e l'inserimento di accessori e impianti senza comportare alcun incremento di volume né alterazioni della forma e della distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'art. 6.3.

9.2. Gli interventi di risanamento conservativo prevedono:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su quelle interne sono ammesse trasformazioni di finestre in balconi alla romana o anche nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, se sussistono documentate esigenze di ordine igienico-funzionale per la utilizzabilità dei locali interni;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni; in questi sono consentiti mutamenti della distribuzione mediante modifiche alle tramezzature e/o dei muri interni ed apertura di nuovi vani di passaggio;

9.2.2. il consolidamento e/o la sostituzione delle componenti strutturali anche estesa a parti consistenti dell'edificio.

9.2.3. la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

9.2.4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali (anche con aerazione forzata indiretta);

9.2.5. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

9.2.6. il recupero e la riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza.

9.3. L'intervento di risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione, che si intende rilasciata qualora il responsabile del procedimento non si pronunci (o non chieda chiarimenti sul progetto) entro il termine di 90 giorni (in tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando contestualmente comunicazione all'Amministrazione comunale del loro inizio) ovvero sono soggetti alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 537/93, nel rispetto delle leggi 493/93, 673/96 e 135/97. È sempre richiesta l'autorizzazione e questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

## Art.10

### Interventi di ristrutturazione edilizia

10.1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli che – senza pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante – sono 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 – oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo – comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive della singola o di più unità immobiliari, ivi inclusi l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da un'unità ad un'altra o l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari, senza peraltro determinare incremento alcuno delle altezze, dei volumi e delle superfici utili complessive preesistenti. Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'art. 9 punto e) della L.N. 10/77.

10.2. Di norma, vanno conservate le volte, gli archi, i portali, le decorazioni architettoniche; qualora ci siano problemi consistenti di natura statica, il progetto deve documentare l'impossibilità della loro conservazione.

10.3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

10.4. Negli interventi di ristrutturazione è in particolare consentito:

10.4.1. inserire scale interne alle unità immobiliari nei casi di aggregazione per piani sfalsati o secondo organizzazioni degli alloggi a duplex e scale interne di collegamento con terrazzi di copertura;

10.4.2. inserire ascensori, ove ne sia ricavabile il vano di pertinenza all'interno degli edifici o sulle fronti interne.

10.5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rilascio di concessione edilizia.

10.6. Si configura l'intervento di ristrutturazione edilizia anche quando vi sia totale sostituzione delle strutture, purchè si mantengano inalterate le volumetrie, la sagoma e le altezze preesistenti; lievi modificazioni della sagoma sono consentite qualora si giustifichino sotto il profilo tecnico – costruttivo, funzionale o estetico, comunque nel rispetto dell'art. 31 della legge 457/78.

## Art. 11

### Interventi di demolizione senza ricostruzione

11.1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, ovvero altri manufatti pertinenziali (recinzioni etc.).

11.2. In questa categoria è in particolare compreso l'intervento di "adeguamento dei prospetti" che comporta l'eliminazione, totale o parziale, di balconi, logge, verande, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, ornate, coperture in materiali plastici o lamiere, etc. ritenuti incongrui con il decoro ed i valori ambientali del contesto.

11.3. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

11.4. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

11.5. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

11.5.1. alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

11.5.2. all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

11.5.3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghebbi di fognatura che rimangono inutilizzati;

11.5.4. all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

11.5.5. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

11.6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui ai precedenti commi 11.5.3., 4. e 5. l'Amministrazione comunale può compiere gli interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente.

11.7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.

## Art. 12

### Interventi di demolizione con ricostruzione

12.1. Gli interventi di demolizione con ricostruzione riguardano interi fabbricati. La demolizione deve includere obbligatoriamente anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni, senza che queste possano concorrere alla determinazione del volume ricostruibile.

12.2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono contemplare anche il mutamento di destinazione d'uso e/o incrementi rispetto al volume preesistente se esplicitamente ammessi nella normativa specifica di zona e sottozona secondo le Norme tecniche di attuazione del vigente PRG, e/o comunque secondo l'art. 31 della legge 457/78.

12.3. Ai fini della applicazione della norma di cui al presente articolo, si intende per volume preesistente quello fisicamente esistente perché realizzato in data anteriore al 1967 o, successivamente, in virtù di atto legittimo di licenza o concessione edilizia da parte del Comune o di atto legittimo di sanatoria ai sensi della L.N. 47/85. In detta cubatura non sono computabili né le superfetazioni etc. né gli impianti, i volumi tecnici e le pertinenze che, a norma del precedente art. 3, sono da escludere dal calcolo delle superfici utili e, di conseguenza, anche dei volumi. In caso di crollo parziale anche per eventi non calamitosi, può essere riconosciuta la cubatura originaria, desumibile da atti e documentazioni certe o anche dal rilievo e dall'interpretazione tecnica incontrovertibile delle strutture superstiti, solo se il crollo non risalga ad oltre dieci anni e se le superfici delle strutture verticali ed orizzontali rimaste in piedi corrispondano ad almeno il 75% delle superfici delle strutture complessive originarie (in caso diverso, si riconoscerà la quota di cubatura corrispondente alla quota di superficie delle strutture superstiti).

12.4. La ricostruzione deve attenersi agli allineamenti ed ai limiti di altezza preesistenti quando non modificati da indicazioni esplicite degli elaborati del PRG.

12.5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono soggetti alla concessione onerosa di cui al successivo art. 36 *ferma restante la facoltà di cui all' art.2, comma 1, lett.b) della legge regionale 20 novembre 2001 n.° 19*<sup>24</sup>.

## Art. 13

### Interventi di nuova edificazione

13.1. Nella presente categoria ricade la realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

13.2. Il tipo d'intervento comprende anche:

13.2.1. gli adeguamenti funzionali a tantum degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici;

13.2.2. gli ampliamenti e/o sopraelevazioni eventualmente ammessi in rapporto ai parametri di edificabilità definiti dal PRG o alle previsioni di p.u.e.;

13.2.3. *collocamento di ripetitori e di impianti ricetrasmittenti di utilità generale e dei loro volumi tecnici non di servizio delle singole costruzioni, nel rispetto della legge regionale 24 novembre 2001 n. 14*<sup>25</sup>;

13.2.4. *la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto nel rispetto delle altezze e degli indici massimi fissati dalla Norme Tecniche di Attuazione del PRG con riferimento alle singole Zone Omogenee*<sup>26</sup>

13.2.5. l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione;

13.2.6. la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto;

13.2.7. Recupero abitativo di sottotetti esistenti, *alla data di entrata in vigore della 28 novembre 2000 n.15 del 17/10/2000 n. 15*<sup>27</sup>, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 15 del 28 novembre 2000;

<sup>24</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>25</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>26</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>27</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

13.3. L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione onerosa di cui all'art. 36 ad eccezione dei casi ricadenti nell'ambito dell'art.9 della L.N. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 37.

#### **Art. 14**

##### **Interventi diversi o per opere minori**

14.1 Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

14.1.1 elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla configurazione e riqualificazione del quadro urbano;

14.1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;

14.1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

14.1.4. tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo come alloggio) su spazi privati o pubblici e altri arredi urbani (quali cestini e/o cassonetti portarifiuti etc.);

14.1.5. monumenti ed edicole funerari;

14.1.6<sup>28</sup>.

14.1.7. l'installazione in spazi pubblici di apparecchi telefonici in nicchia e cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici;

14.1.8. gli allacciamenti sotterranei, telefonici o per altri sottoservizi, di modesta estensione;

14.1.9. opere di eliminazione delle barriere architettoniche che modifichino l'aspetto esteriore di edifici esistenti;

14.1.10. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

14.1.11. recinzioni, muri di cinta e cancellate;

14.1.12. impianti serricoli a ciclo ininterrotto a norma dell'art. 9 della L.R. 24.3.1995 n.8;

14.1.13. ricerca e prelievo di risorse idriche attraverso lo scavo di pozzi.

14.2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione ovvero a presentazione di denuncia di inizio attività nel rispetto della vigente legislazione.

14.3. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **Art. 15**

##### ***Mutamento della destinazione d'uso***<sup>29</sup>

*15.1. Il mutamento della destinazione d'uso è regolato dall'art.2 della legge regionale 20 novembre 2001 n°19, che specifica altresì i titoli abilitativi necessari per le diverse tipologie di intervento;*

*15.2. In ogni caso il mutamento della destinazione d'uso deve essere espressamente consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.*

#### **Art. 16**

##### **Interventi di ristrutturazione urbanistica**

16.1. Comprendono il complesso di tutte le opere necessarie per sostituire parte degli attuali aggregati edilizi con un diverso tessuto urbanistico-edilizio, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

<sup>28</sup> Periodo soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>29</sup> Articolo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

16.2. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla approvazione di un p.u.e. di iniziativa pubblica o privata *quando previsto del PRG e redatto nel rispetto dei limiti in esso fissati*<sup>30</sup>.

#### **Art. 17**

##### **Interventi di nuovo impianto**

17.1. Comprendono il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuovi insediamenti, in zone non più agricole secondo la destinazione prevista dal PRG, e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza e/o ad attività artigianali o commerciali o comunque produttive;
- opere accessorie di sistemazione ed attrezzatura degli spazi aperti al pubblico.

17.2. L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un p.u.e. *quando previsto dal P.R.G. e redatto nei limiti, in esso fissati*<sup>31</sup>.

#### **Art. 18**

##### **Interventi di attrezzatura del territorio**

18.1. Comprendono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas o le Ferrovie dello Stato, e altri enti gestori di servizi pubblici o concessionari di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua, telefoni etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei p.u.e. regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti. Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77 *limitatamente al titolo abilitativo necessario, ovvero la concessione gratuita di cui al successivo art.30*<sup>32</sup>.

18.2. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione gratuita di cui al successivo art. 30<sup>33</sup>.

18.3. *Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione o di autorizzazione ha i medesimi effetti della concessione edilizia, purché i progetti siano corredati da una relazione, a firma del progettista incaricato, che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie ambientali e paesistiche*<sup>34</sup>.

18.4 *Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte di Amministrazioni dello Stato o comunque insistenti su aree di demanio statale, e per quelle di interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme ed ai piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la Regione interessata, ai sensi del DPR 18 aprile 1994 n.° 383.*<sup>35</sup>

#### **Art. 19**

##### **Interventi di uso e tutela delle risorse naturali**

<sup>30</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>31</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>32</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>33</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>34</sup> *Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>35</sup> *Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

19.1. Includono tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso controllato delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto o in concessione dei suddetti enti.

19.2. *Ferme restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento di sistemazione del suolo, dei muri di contenimento, degli impianti irrigui nell'ambito del territorio comunale, nonché di espianto o taglio di impianti arborei (fatta eccezione degli interventi svolti nell'ambito delle specifiche attività vivaistiche), è soggetto ad un'autorizzazione comunale che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.*<sup>36</sup>

19.3. È fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura *se non autorizzate ai sensi della legge regionale 13 dicembre 1985 n° 54 e successive modifiche ed integrazioni*, nonché di aprire discariche per materiali di rifiuto di qualunque tipo.<sup>37</sup>

## Art. 20

### Interventi relativi ad aree scoperte

20.1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione

20.2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

20.2.1. essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

20.2.2. non comportare impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da determinare superfici impermeabilizzate complessivamente superiori al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:

- impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.

20.3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

20.4. L'espianto o il taglio di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

20.5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e/o vivaistiche e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

## Art. 21

### Interventi per manufatti provvisori

21.1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

21.2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

21.3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione;

<sup>36</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>37</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

21.4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

21.5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

## Art. 22

### Varianti in corso d'opera

22.1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva concessione.

22.2. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto né la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, le varianti stesse possono essere eseguite previa denuncia di inizio attività.

22.3. *Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 20 ottobre 1990 n. 490, la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.*<sup>38</sup>

## Art. 23

### Commissione Edilizia: competenze

23.1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

23.2. Essa esprime parere, quanto alla qualità tecnica dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti sugli interventi disciplinati dal presente regolamento.

23.3. La commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al PRG e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica. *Resta fermo che l'interpretazione autentica degli strumenti elencati al presente comma è di competenza dall'autorità titolare del potere di approvazione degli stessi.*<sup>39</sup>

## Art. 24

### Commissione Edilizia: composizione

24.1. La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato.

24.1. La commissione edilizia è composta da quattro membri nominati dalla Giunta Comunale, tutti con il diritto di voto e scelti tra persone che abbiano una comprovata competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia di edilizia ed urbanistica, di cui almeno uno laureato in Architettura ed uno laureato in Ingegneria.

24.2. *Fanno altresì parte della commissione edilizia il comandante provinciale dei vigili del fuoco o un suo delegato e un rappresentante della ASL.*<sup>40</sup>

24.3. Il presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, altri funzionari dell'Amministrazione comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione edilizia, per

<sup>38</sup> *Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>39</sup> *Periodo aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>40</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

questioni di speciale importanza, ricercatori o professionisti di comprovata esperienza e/o competenza specialistica.

24.4. I componenti esterni della commissione edilizia durano in carica 3 anni dalla data della prima riunione alla quale sono convocati e sono rinominabili soltanto quando siano trascorsi 4 anni dalla cessazione del precedente incarico.

24.5. I componenti dalla commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di 3 sedute consecutive o per 12 sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

## Art. 25

### Commissione Edilizia: organi e procedure

25.2. Le funzioni di segreteria della commissione edilizia sono affidate ad un istruttore con qualifica non inferiore alla categoria C.<sup>41</sup>

25.3. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di 24 ore di anticipo.

25.4. Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica eletti e di diritto.

25.5. I pareri della commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti. In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del presidente della commissione.

25.6. I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

## Art. 26

### Commissione Edilizia Integrata

26.1. La commissione edilizia integrata è – a norma della L.R. 10/82 – l'organo di consulenza tecnica del sindaco in materia di nulla osta ai sensi dell'art.151 del D.Lgs.29 ottobre 1999 n°490".<sup>42</sup>

26.2. La Commissione Edilizia Integrata, oltre che dai componenti della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 24, è composta anche da 5 membri nominati dal Consiglio comunale tra esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione dei beni culturali.<sup>43</sup>

26.3. Le procedure di nomina e di funzionamento della Commissione edilizia integrata di cui ai precedenti commi, sono disciplinate dall' allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982 n.° 10, integrate da quelle relative alla Commissione Edilizia di cui ai precedenti articoli quando compatibili con la stessa legge regionale.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>42</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>43</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>44</sup> Periodo sostituito a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

## TITOLO II

### NORME DI PROCEDURA

#### Art. 27

#### Presentazione dei progetti

27.1. Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuova edificazione, nonché per la installazione di tabelle, insegne, tendoni e schermature, recinzioni e similari, oltre alla documentazione del titolo di proprietà o titolo sostitutivo, il richiedente deve presentare un progetto, redatto da tecnico abilitato, rispondente alle seguenti prescrizioni.

27.2. Per le nuove costruzioni:

- stralcio della copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale e stralcio catastale aggiornato asseverato da tecnico abilitato che includa l'area circostante il lotto interessato in tutte le direzioni entro un raggio non inferiore a 300 ml, con l'esatta indicazione del lotto – mediante colorazione trasparente – firmata dal progettista;
- stralcio del PRG e – ove esistente – del p.u.e.;
- planimetria d'insieme in scala 1/500 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza, con le indicazioni: della superficie del lotto; delle strade; delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti; della posizione, delle sagome e distacchi dei fabbricati esistenti; delle eventuali alberature esistenti con le relative specie; e corredata da almeno quattro fotografie di formato non inferiore a cm 13x18;
- piante dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee delle sezioni, delle destinazioni di tutti i vani, anche non abitabili, delle pertinenze e dei volumi tecnici; la pianta del piano terreno deve riportare: l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti; le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita; l'utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti; gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui almeno una sul corpo scale) in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato;
- tutti i prospetti a semplice contorno in scala non inferiore a 1/100, comprensivi dei prospetti degli edifici adiacenti se si tratta di fabbricato costruito in aderenza, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici, con l'indicazione dei materiali;
- schemi degli impianti tecnologici, con le posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge; in caso di insediamenti produttivi, la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali, i trattamenti e i colori;
- le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
- eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle norme di attuazione del PRG e delle leggi vigenti.;
- relazione tecnica illustrativa, corredata da studio geologico e geotecnico basato su specifiche indagini idoneamente correlate al tipo di intervento. Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

27.3. Per le manutenzioni straordinarie ed i restauri, i risanamenti conservativi, le ristrutturazioni:

- documentazione come ai commi precedenti (lo studio geologico e geotecnico occorre solo in caso di interventi direttamente o indirettamente incidenti sulle fondazioni);
- tutte le piante e i prospetti e almeno 2 sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100;
- tutte le piante e i prospetti e almeno 2 sezioni di progetto in scala non inferiore a 1/100 con l'evidenziazione delle demolizioni e delle ricostruzioni nonché delle destinazioni specifiche dei diversi ambienti;

- i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o comunque da impiegare;
  - documentazione attestante le destinazioni d'uso in atto o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa;
  - documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne dell'edificio;
  - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere.
- 27.4. Per le demolizioni:
- documentazioni come ai precedenti commi;
  - indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per gli interventi sull'area risultante ovvero – in alternativa – planimetria in scala 1/100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.
- 27.5. Per le demolizioni e ricostruzioni :
- tutte le documentazioni previste ai precedenti commi;
  - le piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/100 dell'immobile da demolire, con l'indicazione delle quote, misure etc. ed il calcolo documentato di superfici utili e volume.
- 27.6. Per gli interventi diversi o per opere minori:
- una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
  - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
  - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

## Art. 28

### Domanda di autorizzazione o di concessione edilizia

- 28.1. La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, corredata dal progetto esecutivo, dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.
- 28.2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.
- 28.3. Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o della concessione e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.
- 28.4. All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza nel comune ovvero il domicilio quivi eletto.
- 28.5. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto all'Amministrazione comunale dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui al precedente comma 35.3.
- 28.6. Ai documenti per la richiesta della concessione edilizia è obbligatorio allegare il piano di sicurezza e coordinamento del cantiere; prima dell'apertura del cantiere, è obbligatorio procedere alla nomina di un coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi della legge 494/96, dandone comunicazione al Comune.

## Art. 29

### Concessione onerosa

- 29.1. La concessione edilizia onerosa è rilasciata solo per le aree incluse nel programma pluriennale di attuazione, salvo nei casi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77, in quelli di variazione della destinazione d'uso nei casi indicati all'art.2 della legge regionale 28 novembre 2001, n.°19 e negli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione o nuova edificazione in zone B.<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

29.2. Nelle zone in cui il PRG si attua mediante p.u.e., il rilascio della concessione è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del p.u.e., alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa alle aree comprese nel p.u.e.

29.3. La concessione edilizia, tra l'altro, deve prevedere:

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e – pro quota – secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in relazione alla consistenza ed alla destinazione degli interventi concessi, determinati ai sensi dell'art. 5 della L.N. 10/77, ovvero – qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere – le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- la quota di contributo di concessione commisurata al costo di costruzione determinata ai sensi dell'art. 6 della L.N. 10/77;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso assentite nel rispetto del PRG;
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

29.3. In caso di concessione convenzionata, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione fra i proprietari interessati – riuniti in comparto ovvero in consorzio, se più di uno – ed il Comune per la cessione gratuita al Comune della quota di superficie fissata dagli elaborati zonizzativi e normativi del PRG.

29.4. Nei casi di cui agli artt. 7 e 9, lettera b), della L.N. 10/77, il contributo di cui alla lettera a) del comma precedente è sostituito dall'impegno assunto dal concessionario, a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione determinati ai sensi dell'apposita convenzione-tipo deliberata dal Consiglio comunale, in conformità alla convenzione-tipo regionale.

### Art. 30

#### Concessione gratuita

30.1. Per le categorie di intervento previste dalle presenti Norme e per i casi considerati nell'art. 9 della L.N. 10/77 (esclusa la lettera b) la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere, tra l'altro :

- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso assentite nel rispetto delle norme del PRG;
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

### Art. 31

#### Concessione edilizia in deroga

31.1. Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di *edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico*.<sup>46</sup>

31.2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi in ogni caso *all'Amministrazione Provinciale di Napoli* nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti, se del caso, per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente del servizio competente adotta il provvedimento di concessione edilizia in deroga.<sup>47</sup>

31.3. *E' esclusa l'ammissibilità dell'istituto di cui al presente articolo in presenza di deroghe alle previsioni di piano, quali devono considerarsi le destinazioni di zona, che attengono all'impostazione del Piano Regolatore Generale e ne costituiscono le norme direttrici, nonché la stessa edificabilità dell'area.*<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>47</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>48</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

**Art. 32**  
**Rilascio della concessione edilizia**

32.1. Il responsabile del procedimento effettua una preventiva verifica della rispondenza dell'opera progettata alle prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento. *In ordine a tutti i progetti presentati il Responsabile del procedimento*, acquisisce i pareri dell'Asl competente per territorio, della commissione edilizia e della commissione edilizia integrata, quando richiesto, e comunque formula motivata proposta al Dirigente comunale competente il quale assume la propria determinazione in merito alla domanda di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.<sup>49</sup>

32.2. Il Dirigente comunale competente, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

*32.2 bis. In ogni caso devono essere tassativamente rispettati i tempi, le modalità e le procedure di cui all'art. 1 della legge regionale 28.11.2001 n.19, che prevalgono anche in caso di contrasto con le norme del presente Regolamento.*<sup>50</sup>

32.3. Il Dirigente comunale competente, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al *comma 1 dell'art.32*, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta concessione, eventualmente imponendo particolari prescrizioni o l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica o della tutela dei beni di interesse culturale ed archeologici, anche eventuali. Fanno parte integrante della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della commissione edilizia. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate s'intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari.<sup>51</sup>

32.4. La concessione è *personale* ed è valida esclusivamente per la/e persona/e fisica/he e giuridica a cui è intestata. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la voltura della concessione originaria. La voltura della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.<sup>52</sup>

32.5. *Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione*, solo in caso di circostanze comprovatamente estranee alla volontà del concessionario. La durata complessiva della validità della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo può essere consentito dal competente Dirigente comunale, sentita la commissione edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche costruttive. È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Qualora, entro i termini suddetti per l'inizio o l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, l'interessato deve richiedere una nuova concessione. L'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici, anche parziali, comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con essi, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati – senza possibilità di proroga – entro il termine di tre anni dalla data di inizio.<sup>53</sup>

32.6. La concessione edilizia deve essere *annullata* quando sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto risultati non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori. La concessione edilizia deve essere annullata quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche o quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto o nei contenuti tecnici dell'atto stesso. Quando il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia

---

<sup>49</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>50</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>51</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>52</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>53</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nel termine di 8 giorni, la prescritta comunicazione al Comune si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.<sup>54</sup>

### **Art. 33** **Autorizzazione**

33.1. L'atto di autorizzazione deve contenere:  
le prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi;  
le destinazioni d'uso degli immobili assentite;  
l'obbligo a mantenere le destinazioni d'uso;  
le sanzioni in caso di inosservanza delle prescrizioni e degli obblighi determinati con l'autorizzazione.

### **Art. 34** **Rilascio dell'autorizzazione**

34.1. Il responsabile del procedimento effettua una preventiva verifica della rispondenza dell'opera progettata alle prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento. Per i progetti non contrastanti con dette prescrizioni, acquisisce i pareri dell'Asl competente per territorio, della commissione edilizia e della commissione edilizia integrata, quando richiesto, e comunque formula motivata proposta al Dirigente comunale competente il quale assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

34.2. Il Dirigente comunale competente, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

34.3. Il Dirigente comunale competente, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione, eventualmente menzionandovi i pareri di cui *al precedente comma 1*, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione, eventualmente imponendo particolari prescrizioni o l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica o della tutela dei beni di interesse culturale ed archeologici, anche eventuali. Fanno parte integrante dell'autorizzazione gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della commissione edilizia; nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere, gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma di un funzionario del competente Ufficio tecnico comunale. Il rilascio dell'autorizzazione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate s'intendono assentite nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari.<sup>55</sup>

34.4. La voltura dell'autorizzazione, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

34.5. *Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta trascorsi 90 (novanta) giorni dalla sua richiesta ed in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale.*<sup>56</sup>

34.5 bis *La disposizione di cui al precedente comma 5 non si applica per interventi su edifici vincolati ai sensi del d.Lgs 29 ottobre 1999 n.490.*<sup>57</sup>

34.5 ter *la disposizione di cui al precedente comma 5 si applica nel caso in cui l'amministrazione comunale non si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dalla sua richiesta del rilascio dell'autorizzazione nel caso di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,*

<sup>54</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>55</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>56</sup> Comma sostituito a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>57</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

*occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.*<sup>58</sup>

34.6. Valgono per l'autorizzazione le medesime norme e procedure che per la concessione circa la decadenza<sup>59</sup> o l'annullamento dell'atto.

### **Art. 35 Denuncia di inizio attività**

35.1. Nei casi in cui è consentito procedere previa denuncia di inizio attività a norma *dell' art. 2 della legge regionale 28 novembre 2001 n. 19*<sup>60</sup> e successive modifiche e integrazioni, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, *oltre alla denuncia di inizio attività:*<sup>61</sup>

- documentazione comprovante il titolo dell'intervento a farsi o autocertificazione;
- nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori;
- relazione tecnica asseverata resa dal progettista con dichiarazione sulla legittimità della costruzione, o della sua parte, oggetto dell'intervento;
- elaborati grafici di rilievo;
- elaborati progettuali prescritti dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del vigente PRG;
- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edili esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- pareri o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali laddove richiesti dalle relative norme;
- bollettino di pagamento delle spese di istruttoria.

35.2. Entro 20 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, il Sindaco – ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite – notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare gli interventi e formula eventuale richiesta di modifiche progettuali. L'interessato può operare solo dopo aver ripresentato nuova denuncia di inizio attività su cui nei successivi venti giorni il Sindaco non abbia emesso nuovo divieto di intervento.

35.3. Le opere relative alla denuncia di inizio attività debbono comunque concludersi entro il termine massimo di 3 anni.

35.4. La denuncia di inizio attività decade nei seguenti casi:

- mancato inizio o ultimazione dei lavori entro 3 anni dalla presentazione;
- rinuncia da parte del tecnico progettista all'asseverazione resa;
- adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia di inizio attività risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di presentazione.

La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e notificata al denunciante.

35.5. La denuncia di inizio attività *non ha efficacia e comporta l' applicazione delle relative sanzioni per le opere abusive* quando risulti che essa sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia.<sup>62</sup>

35.6. Decorso 20 giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori provvedendo all'eventuale deposito degli atti prescritti ai sensi delle LL.NN. 1086/1971 e 64/74 nonché quanto altro previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento.

---

<sup>58</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>59</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>60</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>61</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>62</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

35.7 Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 29 ottobre 1999 n.490, la realizzazione degli interventi assentiti mediante l' istituto delle DIA è subordinato al rilascio dell' autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.<sup>63</sup>

### **TITOLO III**

#### **ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE**

##### **Art. 36**

##### **Disciplina generale del cantiere di costruzione**

36.1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di *ml 1.00 (larghezza) x 2.00 (altezza)* con l'indicazione degli estremi del provvedimento amministrativo di approvazione dei lavori, del titolare di esso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.<sup>64</sup>

36.2. Nei cantieri edili deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali la concessione edilizia o l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività relativa al progetto in corso di esecuzione, con allegata copia del progetto munito del visto originale di approvazione o copia autentica del medesimo, nonché del piano di sicurezza e coordinamento (ovvero del piano generale di sicurezza) a norma della legislazione specifica vigente. È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle finiture e delle tinte, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza alle indicazioni progettuali della concessione.

36.3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.

36.4. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

36.5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori

36.6. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

36.7. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

36.8 Il Sindaco può far controllare, da funzionari e/o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui al comma precedente e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti su indicati. In caso poi di violazione delle disposizioni del presente articolo, il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori.

##### **Art. 37**

##### **Recinzioni provvisorie**

37.1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui alla legge 494/96, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici

<sup>63</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>64</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

37.2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua, a ridurre la produzione di rumori eccessivi.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

37.3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

37.4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

37.5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 38**

##### **Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

38.1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

38.2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

38.3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

### **TITOLO IV**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE**

##### **Art. 39**

##### **Aggiornamento delle norme del Titolo IV**

39.1. Per l'intera materia regolamentata nel presente Titolo, le normative contenute nella legislazione di settore prevale sulle norme di regolamento, che si intendono automaticamente aggiornate per l'entrata in vigore di nuovi provvedimenti legislativi specifici.

##### **Art. 40**

##### **Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità**

40.1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come discariche, depositi di rifiuti o di sostanze chimiche industriali se non dopo completo risanamento del sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni o ristagni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio.

40.2. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali classificati nel successivo art. 54 come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno sottostante a mezzo di intercapedine aerata. I locali classificati nel successivo art. 54 come A2 è sufficiente che abbiano il piano di calpestio poggiato – previa interposizione di uno strato di materiale impermeabile – su vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, e ciò indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato. In entrambi i casi, qualora i predetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno esterno sistemato, deve essere prevista una efficiente intercapedine verticale aerata che circonda tali locali per la parte interrata; tale intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore al livello di massima piena delle fognature di scarico: ciò deve risultare documentato nel progetto esecutivo presentato al Comune con la richiesta di concessione o autorizzazione.<sup>65</sup>

40.3. Il Comune può concedere il sottosuolo di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso di dette intercapedini per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché esse siano lasciate dal privato completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sulla strada o sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini o per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

40.4. Tutte le murature di nuova esecuzione devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del più basso piano di calpestio interno.

40.5. In caso di copertura piana di una costruzione o parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante plurime stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

40.6. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

40.7. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

40.8. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

40.9. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

#### Art. 41

##### **Isolamento termico e riscaldamento o condizionamento dei locali.**

41.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso. Tutte le costruzioni, e in particolare i relativi locali rientranti nelle categorie A1 e S1 di cui al successivo art. 54, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumi energetici.<sup>66</sup>

41.2. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati *deve essere compresa tra i 18 °C e i 20 °C*. Temperature maggiori possono essere previste: nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie; nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili; nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18 °C.<sup>67</sup>

41.3. Per le nuove costruzioni il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso l'Ufficio tecnico comunale, insieme con il progetto esecutivo, la documentazione, firmata dal committente e dal progettista, idonea a dimostrare la rispondenza alle norme su coibenza e consumi energetici. Per le

<sup>65</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>66</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>67</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

ristrutturazioni di edifici esistenti analoga documentazione deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia. In caso di varianti o modifiche al progetto originale il committente deve depositare, contestualmente al progetto di variante, la documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche le norme su coibenza e consumi energetici sono rispettate.

41.4. La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori: 0,25 ml/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili; 0,50 ml/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

41.5. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

41.6. Le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato e a vista. Sono ammessi attraversamenti di locali purché le tubazioni siano poste in guaina metallica aperta alle due estremità comunicante con l'esterno e di diametro superiore di almeno 2 cm rispetto al diametro della tubazione interna.

## Art. 42

### Isolamento acustico

42.1. 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.

42.2. 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; a tali fini il committente deve allegare al progetto presentato per l'approvazione una relazione del progettista idonea a dimostrare la rispondenza di quanto progettato al presente articolo.

42.3. 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.

42.4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamento acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

42.5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;

pareti contigue con altri alloggi 42 dB;

pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB. Ove in detti locali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A), il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

42.6 L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

42.7. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

*Sono fatte salve le diverse e più specifiche disposizioni della zonizzazione acustica di cui al DPCM 01/03/1991, elaborato in conformità alle direttive regionali di cui alle deliberazioni della Giunta n.°6131 del 20/10/1995, n°8758 del 29/12/1995 e n°558 del 24/02/1998.<sup>68</sup>*

#### **Art. 43**

##### **Requisiti illuminotecnici**

43.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

43.2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

43.3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

43.4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 ml di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Negli interventi sugli alloggi esistenti può essere autorizzata la conservazione delle superfici trasparenti esistenti anche quando non fosse rispettato il rapporto indicato.<sup>69</sup>

43.5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 44**

##### **Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

44.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

44.2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

44.4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

44.5. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

44.6.<sup>70</sup>

44.7. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 ml; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

44.8. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un quarto di quella del locale soppalcato.

<sup>68</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>69</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>70</sup> *Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

44.9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di 15 + 13 u mq ove u è il numero di utenti virtuali.

44.10. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq per le cucine e di 3,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, può essere autorizzata negli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo o di ristrutturazione.

44.11. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

44.12. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua: 6 mc/hmc
- aerazione discontinua: 12 mc/hmc

44.13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

#### **Art. 45**

##### **Rifornimento idrico**

45.1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati nel successivo *art. 54*<sup>71</sup> come A1, A2 e S1 deve essere provvista di impianto per l'acqua potabile progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le vigenti disposizioni legislative.

45.2. In caso di locali posti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione dell'acqua all'interno dell'edificio, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

#### **Art. 46**

##### **Impianto elettrico**

46.1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1, A2 e S1 deve essere dotata di impianto elettrico, corredato di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, progettato e realizzato nel rispetto delle norme stabilite dalla legislazione e dai regolamenti in materia vigenti, ed in particolare della *legge 5 marzo 1990 n.46* e successive modifiche ed integrazioni.<sup>72</sup>

#### **Art. 47**

##### **Impianti per le lavorazioni insalubri**

47.1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di prima classe secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dal vigente PRG ad insediamenti industriali e devono, in ogni caso, essere localizzati a non meno di 100 ml di distanza da abitazioni. Gli impianti e le attrezzature predette già esistenti nelle zone residenziali possono permanervi a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'adozione di speciali cautele, modalità o impianti, il loro esercizio non può recare nocimento alla salute dei residenti, e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente. Non è comunque consentito l'ampliamento né lo spostamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da dette zone a quelle industriali.

47.2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in

<sup>71</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>72</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

zone residenziali a condizione però che siano adottati speciali accorgimenti, cautele e/o impianti riconosciuti idonei dalla competente ASL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **Art. 48**

##### **Prescrizioni antincendio**

48.1. Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici di civile abitazione di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino il rifacimento di oltre il 50% dei solai o il rifacimento strutturale delle scale o l'aumento dell'altezza dell'edificio, con altezze antincendi comprese fra 12 e 24 ml, devono essere osservate le norme di sicurezza vigenti in materia così come dettate dal Comando Vigili del Fuoco e dalle norme UNI.

48.2. Nel caso di edifici di altezza superiore a ml 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (turistico-ricettivi, ricreativi, culturali, comunitari, commerciali etc.) è espressamente prescritto il Certificato Prevenzione incendi dei Vigili del fuoco per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

#### **Art. 49**

##### **Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento**

49.1. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia e – ove ne ricorrano le circostanze – quelle per i luoghi di pubblica frequentazione, devono osservare le prescrizioni dettate dalle norme UNI e dal Comando Vigili del Fuoco.

#### **Art. 50**

##### **Autorimesse**

50.1. Le autorimesse ad uso pertinenziale o privato con numero di autoveicoli non superiore a 9 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza netta del locale non deve essere inferiore a ml 2,40; solo in casi di locali sotterranei a cui si acceda esclusivamente mediante elevatori automatici l'altezza netta può ridursi fino a ml 2,00;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie della pianta;
- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a destinazione diversa devono essere protette con porta munita di chiusura automatica e resistente al fuoco per almeno 30 minuti primi;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere resistenza al fuoco per un tempo non inferiore a 60 minuti primi nel caso di autorimesse situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

50.2. L'indicazione del numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la propria responsabilità dal titolare del diritto di uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

50.3. Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita dall'ascensore, ove esista, e dalla scala che arrivino in locale distinto alla medesima quota dell'autorimessa ovvero essere raccordata alla quota di arrivo dell'ascensore, ove esista, anche con rampe pedonali aventi pendenza non superiore all'8%.

50.4. *Oltre alle prescrizioni del presente articolo, dovranno in ogni caso essere rispettate quelle specifiche di cui al DM 1 febbraio 1986, inerente le norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.*<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

**Art. 50/bis**  
**Parcheggi pertinenziali**

*La finalità della norma è quella di dotare di posti macchina costituenti pertinenza inscindibile le singole unità immobiliari negli edifici che ne sono privi. Pertanto presupposto necessario è che esista un fabbricato e che i posti macchina realizzandi siano ubicati nello stesso lotto. Possono essere altresì utilizzati lotti non contigui appartenenti alla stessa proprietà o concessi in diritto di superficie, per i quali prima della fine dei lavori occorrerà trascrivere l'asservimento del vincolo di pertinenzialità al fabbricato o alle singole unità immobiliari.*

*I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibito al parcheggio dei veicoli, di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamento.*

*Nei limiti delle dotazioni minime, prescritte ai commi successivi, i parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e non possono essere resi abitabili; gli eventuali atti di cessione separata sono nulli.*

- *In applicazione della legge Tognoli n°122/89 e della legge della Regione Campania n°19/01 così come modificata dalla L.R. n°16 del 22/12/2004 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nel sottosuolo di aree non contigue ai fabbricati.  
Il titolo edilizio deve contenere in forma esplicita il riferimento all'atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna all'asservimento e relativa trascrizione dei parcheggi realizzati al fabbricato o alle singole unità immobiliari.*

*In tal caso i parcheggi interrati sono da realizzare nel rispetto di quanto previsto dai commi 7 bis, 7 ter, dell'art. 49 della Legge Regionale n°16/04. Le predette norme andranno applicate anche nella zona agricola e nella zona verde pubblico attrezzato di P.R.G.. In caso di difformità si applicherà quanto previsto dall'art. 7 quater della citata L.R. n. 16/04.*

*Per la realizzazione dei parcheggi sono da rispettare i seguenti ulteriori limiti massimi realizzativi:*

*n°3 posti auto per ogni unità abitativa per un massimo di mq 70,00 netti complessivi destinati alla sosta oltre alla rampa di accesso e di manovra della larghezza massima di ml. 5,50 fermo restante l'obbligo di cui all'art. 20 del R.E.C..*

*La deroga agli strumenti urbanistici ed ai Regolamenti edilizi non riguarda i vincoli in materia paesaggistica ed ambientale, né gli immobili soggetti alle leggi 1089/1939 e n° 1497/1939, trattandosi di una deroga ex lege da non confondersi con la deroga disciplinata all'art. 41/quater della Legge urbanistica 1150/1942.*

*Il rapporto di vincolo pertinenziale prescinde dalla natura residenziale.*

*Nel caso di utilizzo ad uso terziario, industriale, artigianale, produttivo o altre destinazioni non residenziali, la deroga allo strumento urbanistico sarà concessa solo per n° 1 posto auto per ogni addetto ai lavori e per n° 1 posto auto per il custode di ciascun opificio.*

*I parcheggi pertinenziali possono essere:*

- *privati ad uso riservato potendo essere ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi pertinenziali privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione da diversi membri del gruppo.*
- *privati ad uso comune potendo essere ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale, e simili.*

*I parcheggi pertinenziali privati ad uso comune devono essere accessibili liberamente da tutti i potenziali utenti, anche se posti all'interno di recinzioni.*

*La realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati e non, deve comunque rispettare i limiti e le prescrizioni dell'art. 20 del presente regolamento edilizio.*

*Relativamente ai parcheggi realizzati da imprese a cooperative di produzione e lavoro si rimanda alla vigente Legge Regionale n. 19/2001 e successive modifiche. A tali parcheggi si applicano, ove compatibili, i dettami del presente articolo.<sup>74</sup>*

## TITOLO V

### NORME MORFOLOGICHE

#### Art. 51

#### Conformazione delle costruzioni

51.1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

- dalla disciplina di PRG e dei relativi strumenti esecutivi;
- dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
- dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

51.2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non deve essere inferiore ai 5 m.

51.3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel PRG o nel piano urbanistico esecutivo in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.

51.4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui all'art. 53.1.

51.5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.

51.6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del PRG. Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

*51.7 – 8 – 9 – E' ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi consentiti dalle specifiche norme di zona del vigente strumento urbanistico generale.*

51.10. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della commissione edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

51.11. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente PRG, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve essere superiore al 70% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 30% del lotto stesso.

51.12.<sup>75</sup>

51.13. *“In un procedimento di demolizione e ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, relativo a fabbricati legittimamente e/o regolarmente assentiti con provvedimento rilasciato dal Comune che si sviluppino lungo il confine del lotto e/o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine su cui sono costruiti, sono consentiti modesti spostamenti dell'area di sedime al fine di migliorare la collocazione dell'edificio all'interno del lotto di pertinenza con riferimento al rispetto dei distacchi dai confini e/o*

<sup>74</sup> Articolo aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008, così modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

<sup>75</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

dalle costruzioni, e quelli minimi necessari per la ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto, nell'osservanza assoluta della sagoma, delle superfici coperte, delle altezze, dei volumi, delle quote di imposta dei solai e delle destinazioni d'uso preesistenti.

La consistenza delle volumetrie esistenti dovrà essere documentata dal professionista incaricato, tramite adeguata documentazione grafica e fotografica debitamente asseverata.

Le superfici ed i volumi oggetto di ristrutturazione sono soggette al calcolo degli oneri urbanizzazione in conformità del D.M. 03.10.1975 e D.M. 05.10.1977.

E' fatto obbligo il rispetto delle norme del risparmio energetico quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici e bioedilizia.

Il presente comma non è applicabile nel caso di edifici di valore ambientale e architettonico e in presenza di elementi decorativi di cui all'art. 50 de D. Lgs. 42/2004.

Il titolo edilizio abilitante è in alternativa il Permesso di Costruire o la D.I.A. " 76

## Art. 52

### Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina

52.1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

52.1.1. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;

52.1.2. le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;

52.1.3. le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;

52.1.4. gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

## Art. 53

### Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti

53.1. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente art. 52, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti: 77

- l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:

- attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 ml; di lunghezza non superiore a 10 ml; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;

- la disponibilità di almeno un ascensore fruibile anche da soggetti portatori di handicap di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml; 78

- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;

- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 ml;

<sup>76</sup> Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008 (leggi riscontro dell'Amministrazione Provinciale di Napoli pervenuto il 10.04.2008 prot.8436 -10481 alla nota prot. 8436 del 18.03.2008 acquisita dalla Provincia di Napoli con p.g. n.31467 del 25.03.2008).

<sup>77</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>78</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne – ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi – di larghezza non inferiore a 0,80 ml;<sup>79</sup>
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'*art. 52*; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

#### Art. 54

#### Classificazione dei locali

54.1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.

54.1.1. La categoria A1 comprende:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
- alloggi monostanza;
- uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili;
- tavernette, (ovvero stanze di soggiorno oltre la prima o stanze per il gioco e gli hobbies situate al piano terra, interrato, seminterrato).<sup>80</sup>

54.1.2. La categoria A2 comprende:

- negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;
- laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
- parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

54.2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S2 comprende:

- scale che colleghino più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio:
- locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza:
- lavanderie e stenditoi;
- lavanderie, stenditoi;<sup>81</sup>
- stalle, porcilaie e simili.

La categoria S3 comprende:

- disimpegni inferiori a 12 mq;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- vani scale colleganti soltanto due piani;
- locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.

<sup>79</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>80</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>81</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

54.3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale, sentita la commissione edilizia.

## Art. 55

### Caratteristiche dei locali e degli alloggi

55.1. Negli edifici di abitazione – negli edifici o locali con destinazioni diverse si rinvia alle vigenti leggi o regolamenti specifici – le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni :

55.1.1. altezza minima interna utile:

- nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali *con un minimo assoluto di ml 1,40.*<sup>82</sup>
- nei locali di categoria A2 non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. *I locali di categoria A2 costruiti prima dell'approvazione del P.R.G. avvenuta con D.P.R.G. n. 4586 del 10.12.1977, possono avere l'altezza minima utile interna inferiore a mt. 3,50 e comunque non inferiore all'altezza minima stabilita dal T.U. leggi sanitarie e R.D. 27.07.1934 n. 1265. I predetti locali sono sottoposti ai pareri di cui R.D. 27.07.1934 n. 1265.*

*Per comprovare l'anno di costruzione il proprietario dovrà presentare idonea documentazione e/o idonea autocertificazione ai sensi di legge.*<sup>83</sup>

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 ml, salvo che i locali medesimi siano datati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;

- nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili, tavernette o cantinole) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;<sup>84</sup>
- *E' consentito per i locali di altezza mt. 3,00 la possibilità di uso artigianale e commerciale di vicinato di piccola e media entità. I locali realizzati prima dell'anno 1967, previo cambio di destinazione d'uso nella categoria C, possono essere destinati ad uso artigianale e commerciale di vicinato in ogni caso per altezza non inferiore a mt. 2,70.*
- *I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolare di legge e/o regolamenti specifici non possono avere superfici inferiori a mq.25,00 compreso i servizi.*<sup>85</sup>
- per le lavanderie, gli stenditoi, non essere superiore ai mt. 2,50;

55.1.2. superfici minime e caratteristiche:

- tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00;
- i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti – fino all'altezza minima di ml 1,50 – realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

55.1.3. illuminazione ed aerazione:

tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;

i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a

<sup>82</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>83</sup> *Periodo modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 20.10.2005.*

<sup>84</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell' Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.*

<sup>85</sup> *Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16.01.2006, già modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.06.2008, così modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03.08.2010 approvata con modifiche con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.*

1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;  
per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;  
i locali di categoria S – tranne le centrali termiche – possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

55.2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
- in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia – cioè prive di finestra propria – di dimensione volumetrica non inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

55.3. Tutti i locali classificati A1 di cui all' *art. 54 comma 1, punto 1, e A2 di cui all' art. 54, comma 1, punto 2* devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq 1,20 e della larghezza minima di ml 0,90) e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.<sup>86</sup>

55.4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

55.5 *Non sono assolutamente praticabili i locali che abbiano un'altezza inferiore a ml.2,40.*<sup>87</sup>

## Art. 56

### Sottotetti e soppalchi

56.1. I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,70, con un minimo assoluto di ml 1,60, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20 ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente, previa valutazione specifica della commissione edilizia. Altresì sono abitabili i sottotetti aventi le caratteristiche stabilite dalla legge Regionale n. 15/2000 *se esistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale.*<sup>88</sup>

56.2. *Nei locali di categoria A è consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto degli indici e parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente, purché la loro superficie non sia superiore al 25% di quella del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, ed a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti così ottenuti non siano inferiori a quelle fissate dal DM 05/07/1975, art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D.Lgs 19/09/1994 n.626 e successive modificazioni ed integrazioni, per le destinazioni d'uso non residenziali.*<sup>89</sup>

<sup>86</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>87</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>88</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>89</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

56.3. Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta compresa tra ml 1,80 e 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.<sup>90</sup>

56.4 Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa.<sup>91</sup>

56.5a. Sono consentiti sottotetti praticabili e non abitabili a falda o più falde inclinate la cui altezza media netta di ogni falda non sia superiore a mt. 2,40, e l'altezza della parete minima alla gronda non sia superiore a mt. 1,40. L'altezza media netta tra pavimento e soffitto finiti va misurata tra l'altezza massima al colmo e l'altezza minima alla gronda.

I sottotetti con queste caratteristiche non sono soggetti all'obbligo delle distanze e non rientrano nel computo delle volumetrie edilizie edificabili.

Per gli stessi sono da applicare le seguenti ulteriori prescrizioni:

I sottotetti praticabili e non abitabili vengono rilasciati con permesso a costruire.

- 1) Vengono rilasciati sottotetti praticabili e non abitabili a copertura di fabbricati, (e/o porzioni di fabbricati e/o unità immobiliari catastali), regolarmente assentiti o legittimamente condonati con provvedimento rilasciato dal Comune;
- 2) L'altezza della parete minima alla gronda non deve essere superiore a mt. 1,40 misurata all'intradosso della copertura;
- 3) La chiusura perimetrale del sottotetto deve essere contenuta nella sagoma dell'ultimo piano del fabbricato e non deve racchiudere le superfici dei balconi-pensili;
- 4) Le superfici finestrate apribili del sottotetto devono essere uguale o inferiore a 1/8 della superficie pavimentata;
- 5) La superficie totale di copertura degli abbaini del sottotetto non deve essere superiore a 1/10 della superficie coperta della copertura; gli abbaini sono realizzabili solo in presenza di vani-finestra e/o porta sottostanti posti sulla stessa verticale;
- 6) L'altezza massima interna dell'abbaino non deve essere superiore a mt. 2,40;
- 7) Per i sottotetti deve essere trascritto, prima del certificato di agibilità presso la Conservatoria dei RR.II., il vincolo pertinenziale all'immobile primario.
- 8) Prima del rilascio del permesso a costruire del sottotetto il richiedente deve obbligarsi alla registrazione del vincolo di cui al punto precedente.
- 9) E' consentita la misurazione delle altezze sotto le travi portanti della copertura solo nella ipotesi che lo spessore medio complessivo tra l'intradosso delle travi e l'estradosso della copertura strutturale non sia superiore alla media di cm. 40. Nel caso di spessore maggiore di cm. 40, la misurazione delle altezze si effettueranno all'intradosso della copertura strutturale.<sup>92</sup>

56.5.b Fermo restando l'obbligo dell'altezza media del sottotetto, che non può superare i mt. 2,40, è consentito innalzare l'altezza minima alla gronda da mt. 1,40 a mt. 1,80.

Nel caso che venga superata l'altezza totale massima prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e cioè quando la somma dell'altezza del sottotetto di mt. 1,80 alla gronda e del fabbricato su cui insiste il sottotetto supera l'altezza massima (prevista dalle N.T.A. del P.R.G.), le pareti perimetrali alla gronda dovranno rispettare la distanza dal confine arretrandosi la metà dell'altezza alla gronda.

Le pareti perimetrali alla gronda sono soggette all'obbligo del rispetto delle distanze che sono:

<sup>90</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>91</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03.05.2002.

<sup>92</sup> Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16/01/2006, già modificato a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27/06/2008, così sostituito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03/08/2010 approvata con modificazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.

*Nella ipotesi in cui i sottotetti ricadano in zona urbanistica edificabile, osserveranno le distanze come previste dalle norme tecniche della zona urbanistica in cui si trova il sottotetto da realizzare.*

*Nell'ipotesi in cui sottotetti ricadano in zona urbanistica non edificabile e i fondi confinanti in zona urbanistica edificabile, vanno rispettate le distanze previste dalle norme tecniche di piano relative alle zone limitrofe edificabili.*

*Nell'ipotesi in cui sottotetti ricadano in zona urbanistica non edificabile e i fondi confinanti in zona urbanistica non edificabile, vanno rispettate le distanze previste come dalle norme tecniche di piano relative alle zone limitrofe edificabili minimo mt. 5,00 dal confine e minimo mt. 10,00 tra parete dei manufatti.*

*L'altezza alla gronda del sottotetto misurata tra l'intradosso della falda e la quota al grezzo del solaio di calpestio della copertura, può avere una tolleranza del 7% dell'altezza minima concessa, con l'obbligo comunque del rispetto dell'altezza media netta finita non superiore a mt. 2,40.*

*L'altezza media del sottotetto si determina come al punto 9 del precedente comma 56.5 a.*

*Le inclinazioni di ogni singola falda devono avere una pendenza uguale o minore al 35%.<sup>93</sup>*

#### **Art. 57**

##### **Piani abitabili seminterrati**

57.1. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a ml 3,00 – fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso – e la quota del soffitto superi di almeno ml 1,80 il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

57.2 *Nei casi di cui al precedente comma 1 è obbligatorio acquisire preventivamente il parere favorevole della Asl territorialmente competente, che può contenere eventuali prescrizioni che si dovessero rendere necessarie allo scopo.<sup>94</sup>*

#### **Art. 58**

##### **Piani interrati**

58.1. Sono piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio. I locali dei piani interrati non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A.

58.2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

58.3. Il numero dei piani non viene limitato *salvo diversa prescrizione delle Norme Tecniche di attuazione del PRG per le singole zone omogenee.*<sup>95</sup>

<sup>93</sup> *Comma aggiunto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27/06/2008, così sostituito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 03/08/2010 . approvata con modifiche con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 29.11.2010.*

<sup>94</sup> *Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>95</sup> *Periodo aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

## TITOLO VI

### ABITABILITÀ E AGIBILITÀ - REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 59

##### Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

59.1. Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente Titolo II, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

59.2 L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia o alla denuncia di inizio attività e ai relativi allegati.

#### Art. 60

##### Certificato di abitabilità o agibilità

60.1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza la dichiarazione di abitabilità o di agibilità certificata *dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale*.<sup>96</sup> Detta certificazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova certificazione. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, artigianale, commerciale. L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazioni, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

60.2. Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori ed avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o di abitabilità. La domanda deve essere corredata da:

- una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori; la dichiarazione resa dal direttore dei lavori dovrà attestare che sono stati effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti dal regolamento;
- il rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, nonché le dichiarazioni di conformità ai sensi della legge 5.3.1990 n° 46;
- i nullaosta ed i verbali o certificati dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti,
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- relazione tecnica descrittiva delle opere eseguite debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.1994 n° 425;
- autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o – in assenza di pubblica fognatura – autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del *D.Lgs. 11/05/1999 n.152*,<sup>97</sup>
- dichiarazione del tecnico del rispetto della legge 13/89 resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.89 n° 236;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.5.88 n° 203;
- quant'altro eventualmente previsto dalla vigente legislazione statale o regionale in materia di abitabilità o agibilità delle costruzioni *ed in particolare dal DPR 22 aprile 1994 n. 425 art.4*.<sup>98</sup>

<sup>96</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>97</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>98</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

60.3. La certificazione è rilasciata o negata entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda. Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata che non siano già nella disponibilità del Comune e che esso non possa acquisire autonomamente. Il termine, una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi. Trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata anche nel silenzio dell'Amministrazione comunale. Nei successivi 180 giorni, il dirigente del Settore edilizia privata può in ogni caso disporre una ispezione da parte degli Uffici comunali ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o non agibilità nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti.

60.4. Nella certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

60.5 In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la autorizzazione di agibilità o di abitabilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

60.6. Qualora il concessionario non richieda il certificato di agibilità e/o abitabilità nei 180 giorni successivi alla fine dei lavori o non comunichi l'ultimazione degli stessi, *il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale* – scaduto il termine di validità della concessione – deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione delle opere e della rispondenza alla concessione.<sup>99</sup>

60.7 *L'adempimento comunale di cui al precedente comma 6 nulla muta riguardo all'obbligo di richiedere il certificato di agibilità o di abitabilità, in mancanza del quale gli edifici non possono in alcun caso essere utilizzati.*<sup>100</sup>

## Art. 61

### Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

61.1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro: le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia. Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

61.2. Sulle pareti esterne prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico è vietato sistemare in vista tubi di scarico dei servizi igienici o degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o altri tipi di canalizzazione. Le tubazioni dell'acqua e del gas, i cavi telefonici ed elettrici e quelli delle antenne televisive (in assenza di antenna centralizzata) non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi opportunamente chiusi in modo da assicurare una idonea soluzione architettonica.

61.3. Ove non risulti sufficiente l'impianto di antenna televisiva centralizzata (comunque obbligatorio in tutte le nuove costruzioni per residenze e/o uffici), è consentibile l'installazione di antenne individuali anche paraboliche esclusivamente in copertura e previa predisposizione di un apposito spazio unico, opportunamente mascherato lateralmente mediante tralici e reti rivestiti di rampicanti sempre verdi da cui non emerga alcuna antenna visibile dal basso secondo un'inclinata di 15° sotto l'orizzontale.

61.4. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni. Previo parere della commissione edilizia, il Sindaco può ordinare rimozioni, modifiche, ripristini o interventi di riparazione o manutenzione a salvaguardia del decoro cittadino o della sicurezza pubblica. In caso di inadempienza alla scadenza del termine fissato nell'ordinanza, il Sindaco farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

<sup>99</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>100</sup> *Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

## **TITOLO VII**

### **LOTTIZZAZIONI**

#### **Art. 62**

##### **Lottizzazioni**

62.1. Costituiscono lottizzazioni ai fini del presente regolamento:

62.1.1. le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, o comunque l'insediamento di abitanti e/o di attività tale da richiedere la predisposizione di opere di urbanizzazione tecnologica e/o sociale;

62.1.2. le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, compresi o meno in piani urbanistici esecutivi, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, commerciali, artigianali o industriali;

62.1.3. i frazionamenti – non conseguenti a divisioni ereditarie – di aree classificate nel vigente PRG come zone agricole in lotti di dimensione inferiore a quella minima prevista dal PRG per l'edificazione rurale;

62.1.4. le iniziative tendenti a dotare di opere di urbanizzazione terreni compresi o meno in piani urbanistici esecutivi;

62.1.5. l'esecuzione, anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnologica non strettamente necessarie alla conduzione agricola dei fondi rurali o alla gestione di edifici già legittimamente realizzati;

62.1.6. i frazionamenti – non conseguenti a divisioni ereditarie – di aree classificate nel vigente PRG come zone destinate a spazi pubblici e di uso pubblico.

62.2. In sede di rilascio di ciascuna concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente o oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

62.3. I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli. È in ogni caso prescritto che i contratti di compravendita dei terreni possono essere stipulati o trascritti nei pubblici registri immobiliari solo se agli atti stessi è allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le indicazioni, norme e prescrizioni di tipo urbanistico relative alle aree interessate.

#### **Art. 63**

##### **Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione**

63.1. I proprietari che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dal PRG vigente e dal relativo programma pluriennale di attuazione devono presentare al Sindaco domanda di autorizzazione corredata dal progetto di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata (lottizzazione convenzionata) con l'impegno di attuarlo anche per parti secondo quanto stabilito nella relativa redigenda convenzione.

63.2. La domanda volta a ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione, riuniti in consorzio se più di uno.

63.3. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati, salve ulteriori prescrizioni delle norme di attuazione del PRG :

63.3.1. progetto in sei copie, costituito almeno dai seguenti elaborati:

- la relazione illustrativa concernente le analisi e le ricerche svolte, la specificazione degli standard urbanistici, la stima degli oneri derivanti dalla urbanizzazione dell'area e la proposta di loro ripartizione fra privati e Comune, i tempi di attuazione con la specificazione delle priorità proposte;
- lo stralcio della planimetria del vigente PRG contenente l'area oggetto del piano e le zone adiacenti in modo da rendere evidenti relazioni e connessioni con il contesto;
- rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) o aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

- schema della eventuale rete di trasporti pubblici (con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze) e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata su mappa catastale aggiornata, integrata con le principali quote altimetriche, che evidenzia le strade (con le relative caratteristiche dimensionali e tecniche) ed i parcheggi, gli edifici e gli impianti pubblici, le aree destinate alla edificazione privata con la suddivisione in lotti, gli allineamenti, i distacchi fra gli edifici, le sistemazioni esterne, nonché l'indicazione degli indici di fabbricabilità e delle altezze massime e l'eventuale delimitazione di ambiti di intervento edilizio unitario;
- il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con i relativi allacciamenti.
- il progetto planivolumetrico degli interventi edificatori previsti, integrato da profili, sezioni e indicazione delle tipologie edilizie, con l'indicazione delle eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione e relativo estratto autentico rilasciato in data non anteriore a sei mesi prima;
- documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante;
- schema di convenzione, eventualmente integrato da atto notarile nel quale tutti i proprietari, se più di uno, si impegnano a sostenere in solido gli oneri di lottizzazione, che deve prevedere:
  - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
  - le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese dei lottizzanti, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
  - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, coordinati con l'eventuale programma di attuazione;
  - le sanzioni contrattuali a carico dei privati nella eventualità di inosservanza delle destinazioni d'uso stabilite nel piano o dei patti della convenzione.
- copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione.

63.3.bis. *Gli elaborati progettuali dovranno altresì essere integrati con quelli elencati nell' allegato alla legge regionale 20 marzo 1982 n. 14, Titolo III, Capo III, punto 2.*<sup>101</sup>

63.4. Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

63.4.1. indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socioeconomici;

63.4.2. schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

63.5 È facoltà dell'Amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

## Art. 64

### Rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione

64.1. Il Sindaco, previo parere favorevole della commissione edilizia e su relazione favorevole dell'Ufficio tecnico comunale, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda corredata di tutti i documenti di cui al precedente art. 63,<sup>102</sup> gli atti al Consiglio comunale per l'approvazione.

64.1 bis. *Entro cinque giorni da quello in cui è divenuta esecutiva la deliberazione comunale di concessione del nulla osta alla lottizzazione, ovvero alla sua approvazione, è trasmessa alla Amministrazione Provinciale per l'espletamento delle procedure di cui all' allegato alla legge regionale 20 marzo 1982 n.14, Titolo III, Capo III, punto 3.*<sup>103</sup>

<sup>101</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>102</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>103</sup> Comma aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

64.2. In caso di deliberazione favorevole – esperite le procedure eventualmente previste dalla legislazione regionale o dalle norme tecniche di attuazione del PRG per la pubblicazione del progetto, la raccolta di eventuali osservazioni e le controdeduzioni del Consiglio comunale sulle stesse – il Sindaco procede alla stipula dell'apposita convenzione con i proprietari dei terreni inclusi nel piano di lottizzazione, che deve essere registrata a cura e spese degli stessi proprietari.

64.3. Solo dopo la registrazione della convenzione, il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia vistata degli elaborati di progetto, e procede alla sua notifica in via amministrativa ai lottizzanti.

#### **Art. 65**

##### **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

65.1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti va presentato al Comune prima dell'inizio dei lavori per il rilascio della regolare concessione edilizia relativa.

65.2. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il lottizzante si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è inoltre ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e la quota di oneri concessori relativi all'aliquota sul costo di costruzione.

65.3. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, gli Uffici comunali possono effettuare in ogni momento visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il lottizzante è tenuto a dare comunicazione dell'inizio dei lavori, nonché delle eventuali sospensioni e della ultimazione degli stessi.

#### **Art. 66**

##### **Attuazione della convenzione e svincolo della cauzione**

66.1. Tutte le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa, che non possono eccedere il periodo di 10 anni.

66.2. Nella convenzione sono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché le modalità per lo svincolo, a lavori ultimati e collaudati, della cauzione. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco, previa relazione in tal senso dell'Ufficio tecnico comunale, e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo – da effettuarsi a cura del Comune e spese dei lottizzanti – di almeno l'80% in valore economico delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 50% viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

66.3. Qualora alla scadenza del termine previsto dalla convenzione per l'ultimazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione convenzionate quelle effettivamente eseguite risultino inferiori all'80% in valore economico di quelle complessivamente previste, i lottizzanti perdono il diritto alla restituzione della cauzione.

#### **Art. 67**

##### **Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

67.1. Ai fini dell'attuazione del PRG, nelle porzioni di territorio per le quali *lo stesso PRG* preveda la formazione della lottizzazione convenzionata entro il triennio, i relativi proprietari – riuniti in consorzio se più di uno – sono tenuti a presentare al Comune la domanda di autorizzazione di cui al precedente *art. 63* entro la scadenza fissata dal citato programma pluriennale di attuazione.<sup>104</sup>

67.2. Decorso inutilmente tale termine, il Comune può diffidare i proprietari invitandoli a presentare la citata domanda completa di progetto e allegati entro un termine congruo, non superiore a mesi 4.

67.3. In caso di ulteriore inerzia dei proprietari, il Comune può provvedere d'ufficio alla redazione del piano di lottizzazione, notificando – secondo le norme del codice di procedura civile – il progetto del

piano stesso e lo schema di convenzione ai proprietari, invitandoli a dichiarare entro 30 giorni dalla data di notifica la propria accettazione. Su richiesta dei proprietari o autonomamente *il Comune*<sup>105</sup> ha facoltà di variare motivatamente il progetto e lo schema di convenzione.

67.4. Il piano di lottizzazione viene approvato ed attuato nei modi e nelle forme di cui agli *artt. 63-66*.<sup>106</sup>

67.5. Il Comune ha facoltà di espropriare le aree dei proprietari che non abbiano accettato il piano di lottizzazione e sottoscritto la convenzione.

67.6. La procedura di cui ai punti *ai precedenti commi* può essere applicata anche nei casi di tardiva o incompleta presentazione da parte dei proprietari del progetto o di progetto difforme rispetto alle norme e alle previsioni del PRG.<sup>107</sup>

## TITOLO VIII

### DISPOSIZIONI VARIE

#### Art. 68

##### Elementi aggettanti

68.1. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun aggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.

68.2. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, di larghezza totale, comprensiva degli eventuali marciapiedi, inferiore ai ml 8,00 – se edificate su entrambi i lati – o ai ml 6,00 – se edificate su un solo lato – non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 3,50 in presenza di marciapiede rialzato). Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Detti aggetti non devono comunque sporgere, su suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre ml 1,20 e devono comunque essere arretrati di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato.

68.3. I balconi chiusi (bow window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

#### Art. 69

##### Coperture

69.1. Le coperture, i loro eventuali aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare progettualmente ed esecutivamente con gli elementi e materiali dei prospetti.

69.2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.

69.3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.

---

<sup>105</sup> Periodo aggiunto a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>106</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>107</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

## **Art. 70**

### **Spazi scoperti negli edifici esistenti**

70.1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 2,50.

70.2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo da garantire il rispetto della norma di cui *all'art. 51 comma 11.*<sup>108</sup>

70.3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali, nel rispetto della norma di cui *all' art,51 comma 11.*<sup>109</sup>

## **Art. 71**

### **Marciapiedi e porticati**

71.1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e gli eventuali porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole

71.2. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare e mantenere i marciapiedi insistenti su spazi pubblici comunali inseriti in ambiti urbani già edificati.

71.3. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

71.4. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a ml 0,40.

71.5. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze pubbliche o di uso pubblico deve avere larghezza non inferiore a ml 1,00.

71.6. I percorsi pedonali che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del D.P.R. 384/78 e dagli artt. 4.2.1. e 8.2.1. del D.M. 236/89 in relazione all'eliminazione delle architettoniche negli edifici pubblici e privati.

## **Art. 72**

### **Recinzioni**

72.1. I lotti di terreno fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme specifiche del PRG e degli eventuali strumenti urbanistici attuativi, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione.

72.2. Le recinzioni poste in angolo tra due o più strade nell'abitato, devono avere gli angoli smussati, secondo diagonali congiungenti tenuti distanti almeno mt. 4.00 dal vertice dell'angolo.

72.3. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.

72.4. Negli interventi di recupero devono essere conservate le caratteristiche della recinzione esistente, qualora queste siano di valore architettonico o ambientale; diversamente devono essere adeguate alle norme di seguito specificate.

---

<sup>108</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>109</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

72.5. Nelle zone urbane edificate,<sup>110</sup> le recinzioni devono avere dimensioni e caratteristiche costruttive conformi alle caratteristiche specifiche dell'ambiente: in particolare altezza uguale all'altezza prevalente delle recinzioni esistenti.

72.6. *Nelle zone di completamento le recinzioni devono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche :*

- *altezza massima ml. 1.00 in muratura e/o calcestruzzo con soprastante barriera metallica e/o in legno fino ad una altezza complessiva pari a ml. 3.00 per i confini con strade pubbliche e/o private ;*
- *per gli altri confini l'altezza massima consentita è di ml. 3.00.<sup>111</sup>*

72.7. *In tutte le restanti zone del territorio<sup>112</sup> sono consentite le recinzioni aventi le seguenti caratteristiche : altezza massima ml. 1.00 di muratura /cls sul fronte stradale oltre a sovrastante barriera metallica e/o in legno fino ad una altezza complessiva pari a ml. 3.0, sugli altri lati interni con reti metalliche sostenute da pali in ferro o in legno per una altezza complessiva pari a ml. 3.00.*

72.8. *Eventuali manufatti a copertura dell'accesso al lotto possono sporgere su suolo pubblico fino ad una ampiezza massima di 20 cm..La realizzazione di tali manufatti è consentita esclusivamente nelle zone urbane.<sup>113</sup>*

72.9. *Non è consentito l'utilizzo di lamiere grecate e simili per la recinzione dei fondi, nel rispetto dei precedenti commi.<sup>114</sup>*

### Art. 73

#### Apposizione di indicatori e altri apparecchi

73.1. *L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili; gli orologi elettrici; i sostegni per i fili conduttori elettrici; gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; le targhe, gli apparecchi ed i contenitori di impianti relativi ai pubblici servizi.*

73.2. *Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista*

73.3. *Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.*

73.4. *L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.*

73.5. *Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.*

73.6. *La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o aziende installatori.*

73.7. *Gli indicatori e gli apparecchi di cui ed presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.*

73.8. <sup>115</sup>

73.9. <sup>116</sup>

<sup>110</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>111</sup> *Comma modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>112</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>113</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>114</sup> *Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

<sup>115</sup> *Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.*

73.10.<sup>117</sup>

73.11. Per ulteriori indicazioni e/o osservanze si rimanda all'apparato distributivo del commercio del Comune di S.Antimo.

#### Art. 74

##### Numero civico degli edifici

74.1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).

74.2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

74.3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

74.4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

#### Art. 75

##### Decoro e arredo urbano

75.1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

75.2. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.

75.3. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 15 cm; esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione.

75.4.<sup>118</sup>

75.5. L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle strade o piazze con marciapiede, *l'oggetto non deve essere superiore alla larghezza massima del marciapiedi diminuita di 50 cm*; il punto più basso di tende, appendici e/o meccanismi relativi non può trovarsi a quota inferiore a ml 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.<sup>119</sup>

75.6. Le installazioni di tende, mostre,<sup>120</sup> e altri elementi di arredo e segnalazione di cui al presente articolo sono subordinate al rilascio di specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

---

<sup>116</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>117</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>118</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>119</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>120</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

## Art. 76 Giardini e parchi privati

76.1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.

76.2. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.

76.3. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.

76.4. Qualunque abbattimento o sostituzione di alberi di alto o medio fusto deve essere autorizzato.

## Art. 77 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie

77.1. L'installazione di strutture trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, di ristoro o bibite e simili, o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti sportivi o ricreativi e simili ovvero adibite a ricovero di automezzi, merci, attrezzi etc.), è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione comunale anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

77.2. L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per un periodo congruo con il tipo di installazione e destinazione, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e – se del caso – la commissione edilizia, e con il nulla osta della ASL competente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere la struttura a proprie cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, in caso non venga rinnovata alla scadenza l'autorizzazione stessa. L'Amministrazione può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.

77.3. L'installazione di strutture temporanee o precarie per qualunque tipo di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo, anche a rotazione, di mezzi di qualunque tipo (roulottes, containers, motor homes e simili) non è comunque ammissibile se non nelle aree eventualmente destinate a tale scopo negli strumenti urbanistici e secondo le norme relative.

77.4. Le strutture di cui *al precedente comma 1.*<sup>121</sup> non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3 di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso, con un minimo assoluto di ml 1,50. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.

77.5. Le installazioni di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile, nella cui parte residua deve garantirsi uno spazio per il parcheggio proporzionato al tipo di struttura e relativa capienza. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione.

77.6. L'installazione di strutture amovibili, quali, pergolati, gazebi e simili, intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, anche a confine a condizione che non superino l'altezza di ml. 3.00, e comunque per una estensione limitata non superiore a ¼ della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi; l'installazione delle strutture di cui al presente capoverso sono soggette ad autorizzazione.

---

<sup>121</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

## Art. 78

### Depositi di materiali su aree scoperte

78.1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal PRG alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, a giudizio dell'Amministrazione comunale, sentito l'Ufficio tecnico.

78.2. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.

## Art. 79

### Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico

79.1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

79.2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.

79.3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono – entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento – chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.

79.4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

79.4.1. eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;

79.4.2. sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;

79.4.3. ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;

79.4.4. rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;

79.4.5. procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

## Art. 80

### Discariche di rottami e simili

80.1. L'apertura di discariche di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono soggetti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto della vigente strumentazione urbanistica<sup>122</sup> sentito l'Ufficio tecnico e previo nulla osta della competente ASL.

<sup>122</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

80.2. L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.

80.3. Il progetto deve documentare altresì le previste modalità di sistemazione e spianamento dei materiali, in modo da impedire la formazione di cavità e disomogeneità in cui possano ristagnare acque di qualunque provenienza.

#### **Art. 81**

##### **Chiusura di aree edificabili e cave**

81.1. L'Amministrazione comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 ml e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.

81.2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

81.3. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **Art. 82**

##### **Trivellazione ed escavazione di pozzi**<sup>123</sup>

*82.1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell' autorità provinciale o regionale, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa ed in particolare della legge regionale 20 marzo 1082 n.16.*

#### **Art. 83**

##### **Norma transitoria e di attuazione**

83.1.<sup>124</sup>

83.2. A decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio sono abrogate tutte le precedenti norme e disposizioni contenute in altri regolamenti che dovessero risultare incompatibili con esso. In caso di contrasto fra le disposizioni del presente regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime. Per tutto quanto non normato dal presente regolamento si rimanda alle leggi nazionali e regionali vigenti.

83.3.<sup>125</sup>

#### **Art.84**

##### **Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva pubblicazione all'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi *del decreto di approvazione del Regolamento edilizio, emanato dal Presidente dell' Amministrazione Provinciale di Napoli.*<sup>126</sup>

---

<sup>123</sup> Articolo sostituito a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>124</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

<sup>125</sup> Comma soppresso a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

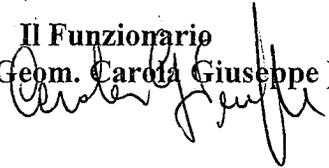
<sup>126</sup> Periodo modificato a seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Napoli approvata con delibera n. 13 del 03/05/2002.

**Parere allegato alla delibera di C.C. n. 14 del 11/04/2011**

**Parere Tecnico**

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere favorevole art. 49 D.Lgs. 267/2000.

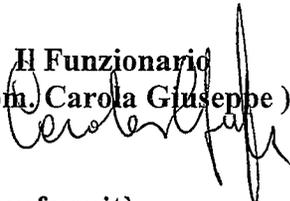
Li 21.02.2011

**Il Funzionario**  
( **Geom. Carola Giuseppe** )  


**Parere di regolarità contabile**

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere non dovuto art. 49 D.Lgs 267/2000.

li 21.02.2011

**Il Funzionario**  
( **Geom. Carola Giuseppe** )  


**Parere di conformità**

Richiesto, il Segretario Generale in ordine al presente atto, così si esprime: Non è pervenuto il parere tecnico dell'attuale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Ing. Valentino. Ritengo che la predisposizione di un testo unico, pur non modificando nessuna precedente delibera, è un atto di estrema precisione ed attenzione, che comporta molto tempo in quanto il responsabile deve controllare ogni articolo e parola del testo e verificare se ci sono state modifiche e/o integrazioni.

Li 06.04.11

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
( **dott.ssa Patrizia Magnoni** )  


**Punto n. 4 o.d.g.**

**“Approvazione del testo coordinato regolamento edilizio comunale con le modifiche apportate con deliberazione di Consiglio Comunale fino all’anno 2010”**

**PRESIDENTE:** La parola al Consigliere Ferraro.

**CONSIGLIERE FERRARO:** Presidente, volevo solamente fare rilevare che stasera si è consumata l’ennesima farsa in questo Consiglio Comunale, perché non c’è rispetto della Presidenza! Ho sentito dire di punti importanti, di punti meno importanti, credo che la Presidenza del Consiglio quando stila dei punti all’ordine del giorno mette in priorità i punti che sono stati discussi o magari non discussi e rinviati nel precedente Consiglio. Ha notato la mia defaillance rispetto a questa cosa, perché non è possibile sentire in Consiglio Comunale che un punto è più importante dell’altro; tutti i punti sono importanti, diversamente non sarebbero stati portati all’ordine del giorno. La invito la prossima volta, egregio Presidente, perché ecco che cosa succede, succede che si discute quello che si vuole discutere, poi, dopo in Consiglio Comunale non c’è più nessuno! Gentilmente la prossima volta per l’inversione all’ordine del giorno, se non ci sono motivi “motivati”, non si può dire che un punto è più importante, perché per me sono tutti punti importanti, diversamente ci alziamo e ce ne andiamo! Se noi adesso discutiamo dei punti che non sono importanti mi sembra veramente ridicolo. La invito, some Ufficio di Presidenza, la prossima volta per l’inversione, se non ci sono motivati motivi che possono permettere questo tipo di procedura, di astenersi dall’approvare le inversione dei punti all’ordine del giorno, oppure lei li programmi in modo tale che siano rispettati secondo la programmazione, perché è un’offesa all’Ufficio di Presidenza secondo me.

**PRESIDENTE:** La parola al Consigliere Esempio.

**CONSIGLIERE ESEMPIO:** Presidente, faccio un’altra proposta, perché non eliminate le riunioni dei capigruppo, visto che, poi, quando arriviamo in Consiglio Comunale alla fine dobbiamo sempre modificare il tutto e non c’è accordo in nulla? Grazie.

**PRESIDENTE:** La parola al Consigliere Russo.

**CONSIGLIERE RUSSO:** Visto che l’approvazione di un testo coordinato dovrebbe essere una cosa per facilitare l’ufficio, ha un lavoro più facile, però, per dichiarazione

di voto, personalmente mi astengo, visto che per le delibere nn. 60, 24 e 47, adottate nel 2008-2010, ho votato contrario.

**PRESIDENTE:** La parola all'Assessore D'Agostino.

**ASSESSORE D'AGOSTINO:** In effetti non c'è nulla da illustrare, è una presa d'atto di un testo coordinato con tutte le modifiche che sono intervenute fino all'anno 2010 sul regolamento edilizio comunale, quindi si tratterebbe di leggere tutto il Testo Unico su cose che già abbiamo discusso ampiamente in Consiglio Comunale, che sono state portate sia in prima lettura, che in seconda lettura, quindi non è per mancanza di democrazia, ma è solo la presa d'atto di un atto che serve a facilitare sia l'attività dell'ufficio e sia per i professionisti che accedono all'Ente per l'attività di progettazione.

**PRESIDENTE:** Se nessuno chiede di intervenire, metto in votazione il punto. La parola al Consigliere Mariniello per dichiarazione di voto.

**CONSIGLIERE MARINIELLO:** Io sposo quanto prima riferito dal Consigliere Russo, collega di partito, per gli stessi motivi mi asterrò dalla votazione.

**PRESIDENTE:** Si mette a votazione il punto. Chi è favorevole alzi la mano. Chi è contrario alzi la mano. Chi si astiene alzi la mano.

**Esce il Consigliere Ferdinando Pedata 1958.**

**Presenti:** n. 20;

**Assenti:** n.11.

L'esito della votazione è il seguente:

**Favorevoli:** n. 18;

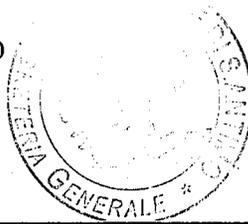
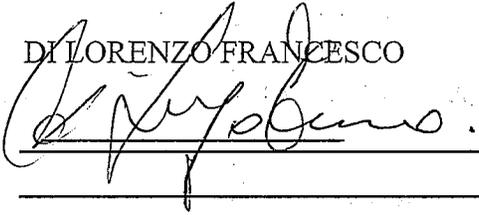
**Astenuti:** n. 2.

**Il punto è approvato.**

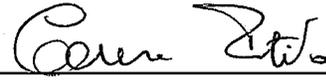
**DELIBERA C.C. N. 14 DEL 11.04. 2011**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

DI LORENZO FRANCESCO



IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA TERESA PETITO



**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi

dal **28 APR 2011** .....

**28 APR 2011**  
Li, .....



IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO COMUNALE  
(Molise Pietro)

**IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000

in data \_\_\_\_\_;

Li, \_\_\_\_\_

**ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, per la decorrenza del termine di dieci giorni dalla compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE