



COMUNE DI SALERNO

Servizio Trasformazioni Edilizie  
Servizio Trasformazioni Urbanistiche

Al Sig SINDACO

Al Sig. ASSESSORE ALL'URBANISTICA

LORO SEDI

OGGETTO: Proposta di variante parziale e adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Com'è noto, l'art. 5 della legge 22.05.2010, n. 73, pubblicata sulla G.U. n. 120 del 25 Maggio, ha modificato l'art. 6 del Testo Unico per l'edilizia approvato con D.P.R. 30.06.2001, n. 380 e ss. mm. ed ii., ampliando le tipologie di lavori da includere nell'*attività libera edilizia* che, quindi, non necessitanti di alcun titolo edilizio.

La norma, così modificata, ha incidenza sul Regolamento urbanistico edilizio vigente relativamente agli artt. 94 (*Attività libera edilizia*) e 95 (*Attività subordinata a Denuncia di inizio attività-DIA*).

Nell'allegata tabella è riportata la proposta di variante/aggiornamento predisposta in conformità del citato art.5 della L. 73/2010 relativamente agli artt. 94 e 95.

Nel contempo, la stessa tabella contiene la modifica dell'art. 25 (*Sagoma planovolumetrica del fabbricato*) e dell'art. 244 (*Applicazione*) del R.U.E.C., che risulta necessario adeguare; l'art.25 per renderlo coerente con l'art.24 e l'art.244 per evidenti ragioni di economia procedurale.

La tabella, organizzata su due colonne, la prima riportante il testo vigente del RUEC, la seconda riportante la proposta di variante/aggiornamento, è allegata alla presente per i provvedimenti successivi; in detta tabella le parti da aggiungere e/o modificare sono riportate in neretto.

Il Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie  
Arch. Maria Maddalena Cantisani

Il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche  
Arch. Davide Pelosio

RUEC: VERSIONE ATTUALE	RUEC: VERSIONE PROPOSTA
<p><b>Art.25. Sagoma planivolumetrica del fabbricato</b></p> <p>25.01. La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi e i volumi tecnici, nonché gli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc) di profondità superiore a ml 1,50.</p>	<p><b>Art.25. Sagoma planivolumetrica del fabbricato</b></p> <p>25.01. La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi <b>e gli sbalzi, balconi, terrazze, sporti di gronda e simili se sorretti da elementi strutturali verticali ed esclusi i volumi tecnici.</b></p>
<p><b>Art.94. Attività edilizia libera</b></p> <p>94.01. Le opere non soggette ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo i lavori, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le opere di manutenzione ordinaria;</li> <li>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</li> <li>c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</li> <li>d) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;</li> <li>e) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.</li> </ul> <p>94.02. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui</p>	<p><b>Art.94. Attività edilizia libera</b></p> <p>94.01. Le opere non soggette ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo i lavori, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</li> <li>b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</li> <li>c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</li> <li><b>d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</b></li> <li><b>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</b></li> <li>f) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;</li> <li>g) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.</li> </ul> <p><b>94.02 Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a) gli interventi di manutenzione straordinaria , ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti</b></li> </ul>

competete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e smi.

*interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*  
*b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*  
*c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*  
*d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*  
*e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.*

94.03. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e smi..

94.04. *L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del comma 2, l'interessato è tenuto a comunicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.*

94.05. *Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione*

	<p><i>comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.</i></p> <p>94.06. <i>La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</i></p> <p>94.07. <i>Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80</i></p>
<p><b>Art.95. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA)</b></p> <p>95.01. Possono essere realizzati in base a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</li> <li>b. recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02</li> <li>c. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;</li> <li>d. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi</li> </ul>	<p><b>Art.95. Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA)</b></p> <p>95.01. Possono essere realizzati in base a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. opere di manutenzione straordinaria <b>che riguardino parti strutturali dell'edificio</b>, restauro e risanamento conservativo che riguardino parti strutturali dell'edificio;</li> <li>b. recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02</li> <li>c. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;</li> <li>d. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e</li> </ul>

tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- e. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- f. gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- g. le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
- h. la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- i. le opere di demolizione;
- j. creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- k. realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno;
- l. costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
- m. realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro. Interventi finalizzati al miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti e consistenti nella realizzazione di vani tecnici o di nicchie, anche nelle murature esterne, per l'alloggiamento dei carrellati, sulla base di una

realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- e. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- f. gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- g. le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
- h. la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- i. le opere di demolizione;
- j. creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- k. realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno;
- l. costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
- m. realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro. Interventi finalizzati al miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti e consistenti nella realizzazione di

<p>deliberazione condominiale; a tali fini potrà anche occuparsi una fascia di spazio sul marciapiede della profondità di non oltre 25 centimetri, sempre che rimanga comunque libera da ingombri una fascia di marciapiede di minimo 150 centimetri;</p> <p>n. costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;</p> <p>o. opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;</p> <p>p. realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;</p> <p>q. pensiline su edifici esistenti, con aggetto massimo di 1,50 ml e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 ml. sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;</p> <p>r. pergolati;</p> <p>s. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; rampe esterne aperte e scoperte, volumi tecnici, ecc.</p> <p>t. sopralzi, addizioni, 38ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera f) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;</p> <p>u. mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;</p> <p>v. tende e tendoni parasole.</p>	<p>vani tecnici o di nicchie, anche nelle murature esterne, per l'alloggiamento dei carrellati, sulla base di una deliberazione condominiale; a tali fini potrà anche occuparsi una fascia di spazio sul marciapiede della profondità di non oltre 25 centimetri, sempre che rimanga comunque libera da ingombri una fascia di marciapiede di minimo 150 centimetri;</p> <p>n. costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;</p> <p>o. opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;</p> <p>p. realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;</p> <p>q. pensiline su edifici esistenti, con aggetto massimo di 1,50 ml e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 ml. sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;</p> <p>r. pergolati;</p> <p>s. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; rampe esterne aperte e scoperte, volumi tecnici, ecc.</p> <p>t. sopralzi, addizioni, 38ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera f) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;</p> <p>u. mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;</p> <p>v. tende e tendoni parasole.</p>
<p><b>Art.244. Applicazione del RUEC</b></p> <p>244.01. Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.</p>	<p><b>Art.244. Applicazione del RUEC</b></p> <p>244.01. Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.</p> <p>224.02. L'entrata in vigore di nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, determina la loro immediata applicazione ed il relativo automatico adeguamento di eventuali articoli</p>

	<p>del RUEC che dovessero risultare in contrasto con esse; detti articoli saranno successivamente formalmente adeguati secondo le procedure di legge.</p> <p>224.03. Nel caso in cui nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, comportino facoltà di articolazione e/o specificazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si procederà immediatamente alla stesura di specifici articoli del RUEC o a modificazioni degli articoli esistente, secondo le procedure di legge.</p>
--	---