



**COMUNE DI CENTOLA**  
Provincia di Salerno

# R.E.C.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale adottato con delibera di C.C. n. 47 del 11.07.1994 alle norme del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 aggiornato al D.Lgs. n.301 del 2002, alla normativa di tutela e salvaguardia in vigore e D.Lvo n.42/2004, alle disposizioni di cui all'art.27 della legge 118 del 1971, all'articolo 2 del regolamento approvato con D.P.R. n.384/1978 (abrogato e sostituito dal D.P.R. 24 luglio 1996 n.503), e al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n.236.*

Adottato con delibera di C.C. n° 28 del 06.07.2006

affisso

all'Albo Pretorio in data ..... Cr.n°. .....

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_

---

## INDICE

### PREMESSA

Adeguamento alle norme

### TITOLO 1° - GENERALITA'

Art. 1 - Natura, contenuto e ambito del Regolamento Edilizio

Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio

Art. 3 - Facoltà di deroga

Art. 4 – Interventi edilizi ammessi nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.R.G. vigente

Art. 4/bis – Costituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia – Funzioni e Procedure

### TITOLO 2° - INTERVENTI EDILIZI – DEFINIZIONI - INDICI E PARAMETRI

Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi

Art. 6 - Definizioni

Art. 7 - Definizione di indici e parametri

### TITOLO 3° - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO - (*ex Commissione Edilizia Beni Ambientali*)

#### **Capo I - Composizione e attribuzioni**

Art. 8 - Composizione della Commissione per il Paesaggio

Art. 9 - Compiti della Commissione per il Paesaggio

#### **Capo II - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

Art. 10 - Adunanza della Commissione per il Paesaggio

Art. 11 - Determinazioni del Responsabile del Servizio sulla domanda

### TITOLO 4° - PERMESSI A COSTRUIRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

#### **Capo I - Permessi a costruire**

Art. 12 – Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 13 - Permesso di costruire

Art. 14 - Effetti del permesso di costruire

Art. 15 - Validità e decadenza del permesso di costruire

Art. 16 - Varianti al progetto

Art. 17 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Art. 18 – Disciplina della denuncia di inizio attività

Art. 19 - Opere non soggette a permesso di costruire e a denuncia di inizio attività

Art. 20 - Lavori eseguibili d'urgenza

Art. 21 - Domande di Permesso di costruire

Art. 22 - Documentazione a corredo delle domande di Permesso di costruire

Art. 23 - Allegati tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire

Art. 24 - Presentazione delle domande e relativa istruttoria

Art. 24bis – Progetti di massima

- Art. 25 - Permessi di costruire speciali
- Art. 26 - Iter delle domande
- Art. 27 - Silenzio-rifiuto - Intervento sostitutivo regionale
- Art. 28 - Attività Edilizia libera
- Art. 29 - Rilascio del Permesso di costruire
- Art. 30 - Efficacia del permesso di costruire - Responsabilità
- Art. 31 - Scadenza, rinnovo e revoca del Permesso di costruire
- Art. 32 - Vincoli - Procedimenti

### **Capo II - Attività urbanistica privata**

- Art. 33 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 34 - Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione
- Art. 35 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 36 - Piani di Recupero d'iniziativa dei privati
- Art. 37 - Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero
- Art. 38 - Permesso di costruire delle attività urbanistiche d'iniziativa privata
- Art. 39 - Proposta di convenzione
- Art. 40 - Permessi a costruire nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero
- Art. 41 - Cessione delle aree
- Art. 42 - Progetto e permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e di allacciamento
- Art. 43 - Penalità per inadempienza della convenzione

## **TITOLO 5° - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- Art. 44 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 45 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

## **TITOLO 6° - ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Inizio dei lavori**

- Art. 46 - Responsabilità della esecuzione dei lavori
- Art. 47 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica
- Art. 48 - Inizio dei lavori - Capisaldi
- Art. 49 - Direttore dei lavori e costruttore

### **Capo II - Conduzione dei lavori**

- Art. 50 - Installazione del cantiere
- Art. 51 - Tutela della pubblica incolumità
- Art. 52 - Responsabilità della tenuta del cantiere
- Art. 53 - Occupazione temporanea del suolo pubblico
- Art. 54 - Scavi
- Art. 55 - Demolizioni e Ricostruzioni
- Art. 56 - Rinvenimenti e scoperte

### **Capo III - Controllo ed ultimazione dei lavori**

- Art. 57 - Controllo sulla esecuzione dei lavori
- Art. 58 - Vigilanza dei lavori
- Art. 59 - Contravvenzioni
- Art. 60 - Provvedimenti e sanzioni

- Art. 61 - Apposizione dei numeri civici  
Art. 62 - Termine dei lavori - Permesso di agibilità

## **TITOLO 7° - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI**

### **Capo I - Stabilità degli edifici**

- Art. 63 - Norme generali di sicurezza  
Art. 64 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni  
Art. 65 - Murature  
Art. 66 - Solai, coperture e balconi.

### **Capo II - Requisiti degli edifici**

- Art. 67 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi  
Art. 68 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.  
Art. 69 - Servizi igienici  
Art. 70 - Scale  
Art. 71 - Sotterranei, seminterrati  
ART. 72 – Sottotetti  
Art. 73 – Superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico  
Art. 74 - Alloggi collettivi  
Art. 75 - Locali ad uso commerciale  
Art. 76 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani  
Art. 77 - Parcheggi privati

### **Capo III - Estetica degli edifici**

- Art. 78 - Decoro degli edifici  
Art. 79 – Ultimazione degli edifici incompleti  
Art. 80 – Completamento degli edifici oggetto di istanze di condono edilizio  
Art. 81 - Intonacatura e tinteggiatura  
Art. 82 - Manutenzione dei prospetti  
Art. 83 - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali  
Art. 84 - Insegne, mostre e vetrine  
Art. 85 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate  
Art. 86 - Chioschi e cartelloni pubblicitari  
Art. 87 - Servitù pubbliche  
Art. 88 - Elementi in oggetto  
Art. 89 - Coperture, balconi e pensiline  
Art. 90 - Porticati e marciapiedi  
Art. 91 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni  
Art. 92 - Elementi di arredo urbano

## **TITOLO 8° - EDIFICI SPECIALI**

### **Capo I - Edifici rurali**

- Art. 93 - Norme generali  
Art. 94 - Locali di abitazione nelle case rurali  
Art. 95 - Servizi igienici nelle case rurali  
Art. 96 - Edifici per il ricovero degli animali  
Art. 97 - Letamai e serre di coltura

**Capo II - Altri edifici speciali**

- Art. 98 - Norme generali
- Art. 99 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 100 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi
- Art. 101 - Altri scarichi industriali
- Art. 102 - Scarichi di vapori e di gas
- Art. 103 - Attività produttive moleste
- Art. 104 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili.

**TITOLO 9° - NORME IGIENICHE E TECNICHE****Capo I - Requisiti igienici**

- Art. 105 - Impianti igienici interni
- Art. 106 - Acqua potabile
- Art. 107 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 108 - Raccolta dei rifiuti domestici
- Art. 109- Salubrità del terreno
- Art. 110 - Fogne private
- Art. 111 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri

**Capo II - Requisiti tecnici**

- Art. 112 - Norme tecnologiche
- Art. 113 - Requisiti termici – contenimento del consumo di energia negli edifici
- Art. 114 - Aereazione ed illuminazione dei locali
- Art. 115 - Requisiti acustici
- Art. 116 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza
- Art. 117 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 118 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 119 - Prescrizioni antincendio

**Capo III - Impianti tecnologici**

- Art. 120 - Requisiti dei servizi tecnologici
- Art. 121 - Condotture per gas elettriche - Bombe G.P.L.
- Art. 122 - Antenne televisive
- Art. 123 - Gli impianti di riscaldamento
- Art. 124 - Cappe e camini

**TITOLO 10° - INTERVENTI RESIDUALI : definizioni e permessi. INTERVENTI SU DEMANIO COMUNALE - INTERVENTI SU DEMANIO MARITTIMO - CAVE E MINIERE****Capo I – Interventi Residuali : definizioni e permessi**

- Art. 125 – Interventi residuali
- Art. 126 - Occupazione di suolo privato mediante deposito di materiale vario
- Art. 127- Utilizzazione temporanea di area privata scoperta a parcheggio ad uso pubblico
- Art.128 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili
- Art. 129 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere su aree private.
- Art. 130 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

Art. 131 - Realizzazione del taglio dei boschi

Art. 132 - Realizzazione di impianti di captazione dell'energia alternativa

Art. 133 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.

#### **Capo II – Interventi su demanio comunale**

Art. 134 – Interventi su demanio comunale

#### **Capo III – Interventi su demanio marittimo**

Art. 135 – Interventi su demanio marittimo

#### **Capo IV – Cave e Miniere**

Art. 136 – Cave e miniere

### **TITOLO 11° - STRUTTURE TURISTICHE RICETTIVE**

Art. 137 – Strutture Alberghiere, extra alberghiere ed attrezzature turistiche complementari.

### **TITOLO 12° - ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI –**

Art. 138 - Realizzazione di impianti e attrezzature

Art. 139 – Uso e tutela delle risorse naturali.

### **TITOLO 13° - DEFINIZIONE OPERE ABUSIVE O IN PARZIALE DIFFORMITA' - SANZIONI -**

Art. 140 – Definizione di opere abusive o in parziale difformità

Art. 141– Sanzioni amministrative

Art. 142– Sanzioni penali

### **TITOLO 14° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 143 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

Art. 144 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Art. 145 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Art. 146 – Smaltimento materiali inerti di risulta provenienti dall'attività edilizia

Art. 147 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Art. 148 - Abrogazione del precedente Regolamento Edilizio

Art. 149 - Varianti al Regolamento Edilizio

**ALLEGATI :**

- **Allegato "A"** – Testo di cui al comma 2 dell'Art.70 delle norme di Attuazione del P.R.G., ovvero criteri guida per la Commissione Edilizia beni Ambientali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici. – approvato con deliberazione di C.C. n. 12 del 12.05.2004;
- **Allegato "B"** – Aggiornamento ed adeguamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui all'art.5 e 6 della legge 27.01.1977, n.10 così come modificato dalla legge n.537/93. – approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 04.08.2003;
- **Allegato "C"** – Completamento funzionale di fabbricati non ultimati : criteri per la regolamentazione ai fini del rilascio del permesso a costruire – approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 12.05.2004;
- **Allegato "D"** – Provvedimenti legge 724/94 art. 39 comma 1 : completamento fabbricati non ultimati oggetto di Condono Edilizio – Deliberazione di C.C. n. 67 del 27.12.2001;
- **Allegato "E"** – Testo di cui al comma 3 dell'art.70 delle norme di Attuazione del P.R.G., ovvero criteri ordinatori circa l'utilizzo delle strutture alberghiere, extra alberghiere ed attrezzature turistiche complementari – approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 09.02.2004;
- **Allegato "F"** – Accertamento da parte dell'U.T.C. delle opere abusivamente realizzate ed oggetto di condono Edilizio L.47/85 e L.724/94 ubicate all'interno della perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino sinistra Sele – approvato con deliberazione di G.M. n. 162 del 02.09.2003;
- **Allegato "G"** – Perimetrazione dell'area ammessa a consolidamento ai sensi della L.445/'908 e R.D. n.1547/'921 per l'abitato Centola capoluogo e Perimetrazione dell'area soggetta a trasferimento di cui al D.P.R. n.839/62 di cui alla legge 445/'908 per l'abitato della frazione di S. Nicola – approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 29.09.2003;

**PREMESSA****Adeguamento alle norme**

A seguito dell'entrata in vigore in data 30 Giugno 2003 del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 modificato ed integrato dal D.Lgs 27 dicembre 2002, n.301, al fine di ottemperare alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Provinciale di cui alla nota prot. 03105 del 29.01.2004 circa l'esigenza di adeguare i regolamenti edilizi alle norme Testo Unico di cui all'art. 4, l'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 45 del 10.03.2004 ha conferito incarico all'U.T.C. di adeguare il Regolamento Edilizio in vigore. Tale necessità, prevista anche al comma 1 dell'art.115 del vigente R.E., scaturisce principalmente dalle procedure amministrative introdotte dalla nuova normativa nazionale nonché regionale della L.R. 28 novembre 2001, n.19 (B.U.R.C. n.64 del 03.12.2001), nonché dall'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, oltre a quanto indicato nel citato T.U. , oltre alle disposizioni di cui all'art.27 della legge 118 del 1971, all'articolo 2 del regolamento approvato con D.P.R. n.384/1978 (abrogato e sostituito dal D.P.R. 24 luglio 1996 n.503), e al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n.236,

## TITOLO 1° - GENERALITA'

### **Art. 1 - Natura, contenuto e ambito del Regolamento Edilizio Comunale**

1. Il presente Rec contiene le norme che disciplinano ogni attività edilizia ed urbanistica comportante trasformazioni anche temporanee del territorio comunale.
2. Il presente Rec fa riferimento oltre alle leggi statali e regionali e a tutti i regolamenti applicabili in materia alle previsioni risultanti della pianificazione urbanistica generale localmente vigente.
3. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
4. Il presente Rec è parte integrante del regolamento generale del Comune di Centola allegato allo Statuto.
5. Il presente Rec individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani. Inoltre, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori. Altresì, specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale.

### **Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio Comunale**

1. Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente, il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di R.E.C. ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.
2. Per quanto non previsto dal presente R.E.C. si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali emanate ed emanande che disciplinano la materia, nonché le prescrizioni della vigente pianificazione urbanistica generale.
3. Per le sanzioni amministrative e penali si fa altresì riferimento alla legislazione nazionale ed alle altre disposizioni in vigore.

### **Art. 3 - Facoltà di deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, così come stabilito dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio

Comunale nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8, 3, 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

#### **Art. 4 – Interventi edilizi ammessi nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.R.G. vigente**

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal vigente P.R.G. ma siano sufficientemente urbanizzate sono ammessi gli interventi edilizi indicati ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8(\*), 9 e 10 del successivo art. 5 del presente Regolamento. L'attestazione di urbanizzazione dell'area dovrà essere richiesta dal titolare dell'istanza al preposto U.T.C. -

Non è possibile procedere alla ristrutturazione edilizia globale dell'intero edificio ubicato all'interno di tali aree fatti salvi eventuali interventi tesi all'eliminazione della pubblica e privata incolumità.

(\*)Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1997, n. 10

#### **Art. 4/bis – Costituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia – Funzioni e Procedure**

L'Amministrazione comunale con apposito deliberato istituisce, secondo la normativa di settore, presso l'Ente Comunale lo Sportello Unico per l'Edilizia individuando il persona addetto ed il suo Responsabile.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività. Tale ufficio cura in particolare :

a) la ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi della normativa vigente.

- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento Edilizio, alle elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
- c) l'adozione nelle medesime materie dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della legge 241/90.
- d) al rilascio dei permessi di costruire dei certificati di agibilità nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.
- e) alla cura dei rapporti fra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa in materia.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente :

- il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione di cui all'art.20 comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia;
- il parere dei Vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'Ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14/bis, ter e quater della legge 241/90, degli atti di assenso, comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano in particolare per il territorio comunale i seguenti :

autorizzazione e certificazione del competente ufficio tecnico della Regione per le costruzioni in zone sismiche, di cui agli articoli 61, 62 e 94 del Testo Unico dell'Edilizia;

l'assenso dell'Amministrazione Militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello stato o a stabilimenti militari, di cui all'art.16 della legge n.898/1976;

l'autorizzazione del Direttore della Circostrizione Doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del Decreto Legislativo 8 novembre 1990, n.374;

- l'autorizzazione della Autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo ai sensi e per gli effetti dell'art.55 del Codice della Navigazione;
- gli atti di assenso comunque denominati previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n.42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'Amministrazione preposta si procede secondo quanto indicato nel citato D.Lvo 42/2004;
- gli atti di assenso comunque denominati previsti per gli interventi edilizi su immobili ubicati su aree vincolate ai sensi e per gli effetti della Legge 1089/39 ovvero in aree archeologiche di del decreto legislativo n.42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'Amministrazione preposta si procede secondo quanto indicato dalla normativa in vigore;
- il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- il parere, ove necessario, dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele secondo quanto disposto dalla Normativa di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e fluviale;
- il nulla osta dell'Autorità competente ai sensi dell'art.13 della Legge n.394/1991 in tema di aree naturali protette nonché di quanto previsto dall'art.8, allegato "A" al D.P.R. 05.06.1985 relativo al Parco Nazionale del Cilento e Vallo del Diano di cui l'intero territorio comunale né è parte integrante.

## **TITOLO 2° - INTERVENTI EDILIZI – DEFINIZIONI - INDICI E PARAMETRI**

### **Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi**

- Interventi di Manutenzione Ordinaria** : si definiscono opere di manutenzione ordinaria i soli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare :
  - Tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni e pavimentazioni interne;
  - Riparazioni di infissi esterni ed interni;
  - Sostituzione di tubi e scarichi e la riparazione delle gronde e delle pluviali;
  - Riparazione ed ammodernamento di impianti (idrici di carico e scarico, di smaltimento dei residui solidi e liquidi non speciali, di sollevamento, di riscaldamento, di distribuzione del gas, degli impianti telefonici ed elettrici) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali e servizi igienici e tecnologici;
  - Aperture o chiusure di porte interne;
  - Trattamenti superficiali su paramenti interni quali : riparazione, sostituzione e rifacimento di intonaci, di pitture, di controsoffittature.
  - Impermeabilizzazioni delle murature e dei terrazzi;
  - Riparazione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda);

- La manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- Rifacimento delle parti superficiali delle aree pedonali e carrabili, pubbliche e private e relativi sottoservizi a rete;
- La ripulitura delle facciate;
- Esecuzione dei rappezi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- La riparazione delle recinzioni esistenti;
- La ritinteggiatura il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- Limitati interventi di conservazione e riqualificazione dell'ambiente a verde costruito e naturalistico privato.

## 2. **Interventi di Manutenzione Ordinaria degli edifici industriali o artigianali :**

rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali o artigianali (in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977 n.1918) i seguenti interventi purchè interni allo stabilimento e a servizio dei suoi impianti :

- a) le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di mano d'opera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali : cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- b) le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- c) i serbatoi e relative opere per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- d) le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali : i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, le garitte;
- e) i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- f) l'installazione di pali portatubi in metallo o conglomerato armato semplici e composti;
- g) le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- h) le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i) i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- j) le separazioni di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purchè non visibili da spazi pubblici;
- k) le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);

- l) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- m) i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi esclusi i camini purchè non visibili da spazi pubblici.

3. **Interventi di Manutenzione Straordinaria** : si definiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi volti a sostituire e rinnovare gli elementi costruttivi ammalorati o deteriorati, nonché gli elementi tecnologici a servizio delle unità immobiliari e degli edifici, necessari a ripristinare le caratteristiche tecniche dei manufatti per la piena utilizzazione. In particolare :

- Rifacimento di intonaci e di rivestimenti esterni nonché di tinteggiatura di pareti esterne;
- Riparazione e rifacimento di tramezzi, tompagnature, del manto e degli elementi strutturali dei tetti, dei massi di pendenza e delle impermeabilizzazioni dei terrazzi;
- Consolidamento delle fondazioni, delle strutture portanti orizzontali e verticali di qualunque natura;
- L'integrazione e il rifacimento dei servizi igienici sanitari e degli impianti tecnologici, con relative opere murarie e volumi tecnici necessari;
- L'adeguamento delle reti di convogliamento e trattamento delle acque reflue;
- L'installazione di impianti di sollevamento di ascensori e montacarichi con relative opere civili secondo le norme in materia;
- La sistemazione di spazi esterni non comportanti notevoli scavi o movimenti di terra;
- Il rifacimento e il consolidamento di recinzioni di pavimentazioni di elementi di arredo esterno compreso il sistema del verde ed opere minime complementari, quali tettoie, gazebo e spalliere ecc.;
- La realizzazione di cabine e quadri elettrici;
- La sostituzione di vetrine, mostre, tende ed insegne per attività commerciali ed artigianali;
- Rifacimento di pavimentazioni stradali, pedonali e carrabili pubblici e privati e dei relativi sottoservizi.
- Trasformazione di garage e posti macchina nei locali interrati e seminterrati degli edifici nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi purchè pertinenziali e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione dell'essenze arboree.

Tutti gli interventi sopra descritti non dovranno alterare i volumi e le superficie delle singole unità immobiliari e non dovranno comportare modifiche e/o mutamento della destinazione d'uso. Tali interventi non dovranno alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative .

4. **Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale** : tali interventi concernono le opere che, senza trasformare l'edificio, dal punto di vista strutturale e tipologico, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso :

- a) l'adeguamento se carenti (da comprovarsi con idonea perizia tecnica giurata) dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti) apportando se richiesto le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni.
- b) La modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;
- c) La suddivisione di una unità o l'aggregazione di due o più unità edilizie.
5. **Interventi di Consolidamento** : sono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scavi, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie.
6. **Interventi di Risanamento Igienico** : sono le opere effettuate su edifici o singole unità edilizie abitative o produttive allo scopo di bonificarne le parti o i locali malsani o antigienici che risultano quindi inabitabili o inagibili per restituirli al loro normale uso. Nel caso in cui le opere riguardano edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 oppure ricadenti in aree vincolate dal punto di vista paesaggistico è fatto obbligo di mantenere detti edifici o parti e di tutelarne comunque i valori artistici, architettonici e ambientali.
7. **Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo** : si definiscono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Altresì, il restauro ed il risanamento conservativo consistono in opere volte alla conservazione e alla tutela dei manufatti attraverso interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costruttivi, d'integrazione con elementi funzionali accessori e di impianti necessari per le esigenze di utilizzo compatibili, di demolizione di elementi costruttivi con caratteristiche estranee all'organismo edilizio. In particolare :
- La demolizione di elementi non strutturali;
  - la sostituzione parziale anche di elementi strutturali;
  - l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative;
  - ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti;
  - la sostituzione ove non risulta praticabile il ripristino degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, progettando gli interventi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planovolumetriche degli edifici su cui si interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari;
  - Il restauro ed il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali degli impianti a verde e dei parchi.
8. **Interventi di Ristrutturazione Edilizia** : si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi intesi 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 fermo restando le caratteristiche planimetriche e volumetriche dell'edificio ed il suo volume complessivo. Sono ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definito dalla Circolare 7 Agosto 2003, n.4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (G.U. n.274 del 25.11.2003) anche quelli di demolizione e ricostruzione dell'intero o di parti costituenti l'edificio, aventi la stessa volumetria e sagoma dei manufatti preesistenti senza la possibilità di ricostruire l'edificio in altro sito anche se all'interno dello stesso lotto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, secondo quanto prescritto sia dalla lettera d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 nonché secondo l'art. 2 comma 1 lettera b) della L.R. n.19/2001 e dall'art. 5 commi 1 e 2 del Regolamento di Attuazione della stessa L.R. pubblicato sul B.U.R.C. n.1/2003. In particolare :

- Opere di consolidamento, di sostituzione parziale o totale di elementi costruttivi, di rifacimento parziale delle strutture sia verticali che orizzontali, anche con variazione relative di quote, di rifacimento delle facciate comportanti anche variazioni posizionali delle aperture esterne;
- Trasformazione distributiva delle unità immobiliari, ivi compresi i volumi tecnici e quelli pertinenziali;
- La costruzioni di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- Realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo edificato;
- L'installazione di torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come deposito, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- Gli interventi pertinenziali presenti nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree qualificate come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- La realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti di attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato.

**9. Interventi di ampliamento** : sono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementare. Essi consistono : a) nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante l'ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione) oppure, mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.).

- b) nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi e mediante la modifica dell'altezza dei piani.
10. **Interventi di Demolizione** : riguardano le opere di demolizione in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti nonché le opere di sbancamento di livellamento di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti anche per cause naturali potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del R.U.E.C. e alle previsioni del P.R.G. o P.U.C. vigenti al momento della richiesta di edificazione salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.
11. **Interventi di Ristrutturazione Urbanistica** : si definisce intervento di ristrutturazione urbanistica l'intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, per i quali sono necessari o progetti unitari o piani urbanistici attuativi.
12. **Interventi di Urbanizzazione** : riguardano le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio degli edifici esistenti che siano comunque necessari : a) per rendere abitabili gli edifici le opere di urbanizzazione primaria (elencate all'art.4 della Legge n.847/1964); b) per rendere possibile o più agevole la vita associativa le opere di urbanizzazione secondaria (elencate all'art.44 della Legge n.865/1971); c) per realizzare lo sfruttamento o il trasporto di risorse collettive; d) per instrastrutturare il territorio. Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno per un uso, per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente. Sono perciò tali :
- a) la costruzione dell'apertura al pubblico transito di portici;
  - b) i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
  - c) le strade private anche se chiuse da cancelli all'estremità;
  - d) gli scavi e rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
  - e) le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richieste da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
  - f) i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidotti, linee telegrafiche o telefoniche ed impianti analoghi).
13. **Interventi di Frazionamento per Urbanizzazione di aree edificabili** : le aree inedificate comprese in zone a destinazione non rurale e di cui il P.R.G. o P.U.C. che prevedono l'edificabilità non possono essere frazionate e/o urbanizzate se non nell'ambito di un piano attuativo (Zone Omogenee B3 del P.R.G) regolarmente approvato dall'Amministrazione comunale secondo le disposizioni della normativa vigente in materia. Chi intenda procedere al frazionamento

delle aree o alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un piano attuativo conforme alle prescrizioni del P.R.G. o P.U.C. e chiederne la necessaria approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il Piano Attuativo non occorre se non è previsto dal P.R.G. o P.U.C. e può non essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare : a) sia interna al perimetro del centro abitato; b) i lotti risultanti siano di numero esiguo da non richiedere opere di urbanizzazione aggiuntive; c) le opere di urbanizzazione consistono nei semplici allacciamenti ai servizi canalizzati esistenti nel perimetro dell'area.

#### **Art. 6 - Definizioni**

**Abitabilità** - Condizione dotazionale del bene che definisce la possibilità della sua utilizzazione come abitazione.

**Abitazione** - Unità immobiliare aventi caratteristiche di residenza.

**Accorpamento** - Unione delle potenzialità edificatorie di più aree distinte, contigue o limitrofe.

**Aderenza** - Condizione di costruzione sul filo del fabbricato già esistente a confine.

**Agibilità** - Condizione di sufficiente grado di sicurezza che consente l'utilizzazione del bene.

**Allacciamenti** - Tutte le opere di connessione alle reti pubbliche che servono il fabbricato o il lotto.

**Allineamento** - Condizione di posizione che rispetta un riferimento lineare in soluzione di continuità.

**Altezza** - Dimensione della distanza, misurata sul piano verticale, che intercorre tra la quota del piano orizzontale e la linea superiore della gronda ovvero, la quota di calpestio della copertura piana.

**Altezza massima** - La maggiore altezza che si riscontra per ogni fronte dell'edificio.

**Altezza media** - La media ponderata delle altezze, riferita ad ogni fronte:  $H_m = \frac{\sum H_i L_i}{\sum L_i}$ .

**Area fondiaria** - L'area privata o pubblica, su cui s'insedia l'edificazione, al netto di strade ed aree per standard.

**Area standard** - La somma delle aree per dotazioni con esclusione della viabilità principale.

**Area Territoriale** - L'insieme delle aree che sono contenute in una zona omogenea.

**Aree per la circolazione** - La somma delle aree di parcheggio per standard più le aree stradali e pedonali.

**Aree per parcheggi** - Categoria dotazionale, comma D, articolo 3, D.L. - 02.04.1968, n°1444. - L.122/89

**Area per l'istruzione** - Categoria d'area dotazionale, comma A, articolo 3, D.L. - 02.04.1968, n°1444.

**Arretramento** - Posizionamento arretrato rispetto alla condizione d'allineamento.

**Aspetto** - l'insieme delle parti dell'edificio che hanno, relazione sia con la sua estetica complessità (caratteristiche architettoniche) sia come esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio urbano o rurale in cui l'edificio risulta inserito.

**Asservimento** - Cessione della potenzialità urbanistica esprimibile di un'area, in favore di un intervento edificatorio su altra area della stessa zona omogenea.

**Attico** - Ultimo piano abitabile della costruzione, arretrato dal filo della facciata.

**Attrezzature Agricole** - Edilizia specifica per le attività agricole, connesse alla produzione, alla coltivazione dei fondi, alla trasformazione dei prodotti agricoli alla loro lavorazione, ed alle attività di ricovero di mezzi, materie, prodotti, attrezzature ed animali.

**Attrezzature d'interesse comune** - Categoria dotazionale, comma B, articolo 3, D.L. - 02.04.1968, n°1444.

**Balcone** - Sporto a sbalzo sulla facciata della costruzione che è accessibile dall'alloggio, e che ne forma parte della superficie annessa.

**Colmo** - Punto o linea apicale del sistema di tetto.

**Comparto** - L'insieme delle aree che concorrono in un intervento unitario. Art.23, L. 1150/42- art.13, L.10/77- art.870, R.D. 262/42.

**Confine** - Limite di proprietà.

**Convenzione** - Atto pubblico che definisce i patti e le condizioni delle attività edilizie ed urbanistiche programmate ed ammesse; elaborato essenziale per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione, per l'edificazione d'iniziativa privata su aree di dotazione, per gli interventi d'edilizia residenziale agevolata, convenzionata e sovvenzionata per il rilascio di concessioni edilizie con correlata convenzione quando espressamente previste dallo strumento urbanistico.

**Copertura** - Sistema di protezione del solaio dell'ultimo piano.

**Copertura piana** - Sistema di copertura a terrazzo senza tetto; ovvero sistema di protezione del fabbricato, senza l'auspicio di sovrastrutture inclinate.

**Corpi aggettanti** - S'intendono i corpi di fabbrica che realizzano volume e superficie, in ogni modo utilizzabili.

**Costruzione o corpo di fabbrica** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" s'intende una qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata con qualsivoglia materiale; qualsiasi manufatto che, indipendentemente dall'inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di

costituire un volume ed una relativa superficie utilizzabile per qualsiasi scopo, che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

**Destinazione d'uso** - Tipologia dell'insediamento previsto nella Zona omogenea di P.R.G. art.9, L.10/77- art.31, L.457/85- art.25, L.47/85.

**Distanza** - Misura lineare della dimensione che intercorre, sul piano orizzontale, tra due riferimenti.

**Distanza dai confini** - Distanza tra la proiezione sul piano orizzontale del corpo edilizio chiuso più sporgente e la linea di definizione del confine, misurata come linea ortogonale, che dal confine incontra la proiezione a terra del punto più vicino dell'edificio. Il calcolo di detta distanza non deve tenere conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a ml. 1,20.

**Distanza dai fabbricati** - Distanza tra le proiezioni a terra dei corpi chiusi più sporgenti degli edifici che si fronteggiano, calcolata come perpendicolare al piano verticale della facciata D.M.1444/68, art.9. Il calcolo di detta distanza non deve tenere conto di sporgenze, aggetti, balconi con sporti inferiori a ml. 1,20.

**Distanza dalle strade** - Distanza misurata sul piano orizzontale, che intercorre tra la parete dell'edificio o dalla proiezione del corpo chiuso più sporgente, sino alla linea del margine stradale, D.Lgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.

**Dotazioni** - quantità di spazi pubblici relativi alla zona omogenea; D.M.n°1444/68, L.R. 14/82 - Strumento urbanistico comunale.

**Fronte o parete** - Per "fronte" di una costruzione s'intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni più esterne della facciata, con esclusione delle sporgenze o degli aggetti che non formano volumi.

**Gronda** - sistema di raccolta delle acque, direttamente legata alla falda del tetto che convoglia le acque verso le discese pluviali.

**Indice di fabbricabilità fondiaria** - Valore ammissibile unitario dell'edificabilità in rapporto al metro-quadrato, che si applica all'area fondiaria;

**Indice di fabbricabilità Territoriale** - Valore unitario ammissibile dell'edificabilità in rapporto al metro-quadrato, che si applica all'area totale, comprensiva delle superfici di previsione pubblica, assoggettata all'utilizzazione di zona; se previsto dallo strumento urbanistico, si applica in sede di Piano urbanistico esecutivo.

**Indice di piantumazione** - Rapporto tra numero di alberi ed ettaro.

**Interrato** - Costruzione completamente entro terra.

**Lastrico solare** - copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota del lastrico.

**Locale accessorio** - Pertinenza dell'unità immobiliare, legato ad essa funzionalmente e fisicamente.

**Locale annesso** - Locale accessorio dell'unità immobiliare, legato ad essa funzionalmente.

**Locale artigianale** - Locale in cui svolge l'attività di laboratorio, nonché di commercio, l'artigiano.

**Locale deposito** - Locale annesso all'unità immobiliare produttiva, sia essa commerciale, artigianale, industriale che agricola, con specifica funzione di servizio all'attività principale.

**Locale di servizio** - Bagno, lavanderia, cesso, locale igienico.

**Locale tecnologico** - Locale caldaia, accumulo, serbatoio, macchine.

**Lottizzazione** - Strumento attuativo del Piano urbanistico Generale di iniziativa privata.

**Lotto** - Area disponibile per l'edificazione.

**Lotto minimo** - Area minima di proprietà, utile ai fini edificatori;

**Lunghezza delle fronti** - Dimensione lineare di ogni singola facciata dell'edificio che prospetta.

**Mansarda** - Tipo di copertura a falde spezzate; termine derivato dal nome dell'architetto francese Mansard, che inventò tale forma. In genere, organismo edilizio utilizzato per locali d'abitazione.

**Morfologia** - L'insieme dei tipi edilizi che caratterizzano un sito, in altre parole anche la forma distributiva e urbanistica delle tipologie.

**Mutamento d'uso** - Variazione dell'uso del bene costruito.

**Mutamento d'uso con opere** - Uso del bene diverso da quello per cui è stato realizzato, operando un'attività edilizia, anche se solo impiantistica per la diversa utilizzazione resa.

**Mutamento d'uso senza opere** - Uso del bene diverso da quello per cui è stato realizzato, senza che si sia operata alcuna diversa attività edilizia, anche impiantistica per la diversa utilizzazione resa.

**Negozio** - Locale commerciale adibito alla vendita.

**Parcheggio di lotto** - Superficie destinata al parcheggio, riferita alle caratteristiche insediative del lotto, appartenente al lotto stesso, come normata dalla legge 122/89

**Pensilina** - Sporto non calpestabile o anche struttura autonoma di riparo e ricovero perimetralmente aperta su più lati.

**Pertinenze** - Sono quelle cose che servono a far funzionare la cosa principale, anche quando queste non siano collegate fisicamente, ma mantengono un nesso funzionale.

**Piano di campagna** - Giacitura del terreno

**Piano di Recupero** - Strumento attuativo previsto dalla Legge 457/1978.

**Piano di Recupero urbano** - Strumento attuativo previsto dalla legge n°179/92

**Piano di Zona** - Strumento attuativo previsto dalla Legge 167/1968.

**Programma parcheggi** - Strumento programmatico di attuazione previsto dalla Legge 122/89.

**Piano Particolareggiato** - Strumento attuativo del Piano Regolatore Generale.

**Piano per gli insediamenti produttivi** - Strumento attuativo previsto dalla legge 865/71.

**Portico** - camminamento pedonale al piano terra dell'edificio, di uso pubblico o privato, interno alla facciata, su cui si affacciano locali commerciali.

**Porticato** - realizzazione di una struttura consistente in un solaio (piano o inclinato) sovrastante pilastri di qualsiasi materiale, ancorchè privo di chiusura o tompanatura.

**Potere sostitutivo** - Strumento di rappresentazione dell'Ente Comunale che in caso di inerzia del proprietario si sostituisce ad esso per attuare le previsioni urbanistiche.

**Progetto** - Idea che concretamente è sviluppata e rappresentata utilizzando gli strumenti del disegno e della geometria.

**Progetto integrato** - Strumento di attuazione previsto dalla Legge 17.02.92, n°179 ed attuato con i criteri di cui alla Legge Regionale n°3 del 19.02.1996.

**Proprietario concedente** - Il proprietario che fitta o affida il proprio fondo alla cura di un addetto al settore agricolo; ovvero chi, mediante un contratto, promuove e si adopera per far produrre in termini agricoli il fondo.

**Regime dichiarativo** - Regolamentazione di alcune attività edilizie, di livello inferiore a quelle sottoposte al regime autorizzativo, come definite dall'attuale regime transitorio per decreti reiterati.

**Residenza** - Abitazione del residente.

**Residenza turistica** - Residenza per i turisti, della popolazione non residente stabilmente nel luogo.

**Residenza turistica-alberghiera** - Residenza turistica caratterizzata dalla tipologia del vano a rotazione d'uso.

**Risanamento igienico-sanitario** - Complesso di attività edilizia teso all'introduzione dei minimi requisiti indispensabili all'uso moderno del bene, quali bagni e cucine, in altre parole per eliminare il degrado nelle abitazioni malsane.

**Sagoma** - è il contorno dell'edificio comprendente non solo le parti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso.

**Scala** - Sistema di collegamento verticale dell'edificio, costituito da un'insieme di gradini organizzati per rampe.

**Seminterrato** - costruzione che in parte è interrata e per altra parte fuoriesce dal piano di campagna, ovvero che per almeno metà della superficie complessiva delle pareti sia al disotto del piano di campagna.

**Sottotetto** - S'intende il volume e la superficie utile contenuta tra l'ultimo solaio calpestabile e il tetto di copertura (quota estradossale).

**Spazi pubblici attrezzati** - Categoria di aree dotazionali, comma C, articolo 3, D.I. - 02.04.1968, n°1444.

**Sporto** - qualsiasi parte aggettante la facciata che non realizzi volume.

**Standard** - Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

**Superficie annessa** - Superficie di calpestio di pertinenze, al netto delle murature.

**Superficie coperta** - il massimo ingombro della proiezione, sul piano orizzontale, dell'area del piano maggiormente esteso.

**Superficie non residenziale** - Superficie utile di calpestio di locali non residenziali, al netto delle murature.

**Superficie utile** - Superficie di calpestio del manufatto edilizio, al netto delle murature.

**Superficie utile abitabile** - Superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**Superficie non residenziale** - Superficie di pavimento degli ambienti destinati a servizi ed accessori, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Le superficie per servizi ed accessori riguardano : autorimesse, singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

**Terrazzo** - Superficie annessa, che è interna alla facciata dell'edificio ed è delimitato da una sino a tre pareti completamente chiuse.

**Tetto** - Sistema di copertura che mediante un sistema di falde spioventi raccoglie e incanala le acque; esso può assumere varie forme, può avere una o più falde inclinate, può avere falde spezzate, può avere falde a volta.

**Tipologia** - L'insieme degli elementi che caratterizzano il tipo edilizio.

**Titolare del permesso di costruire** - Chi ha titolo a ricevere il permesso a costruire.

**Tolleranza** - Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Per le misure lineari degli edifici le tolleranze lineari sono le seguenti: 1% per dimensioni complessive fino a ml 20; 0,5% per dimensioni complessive eccedenti i primi ml 20. Per le dimensioni parziali inferiori a ml 5, la tolleranza sarà di cm 10.

**Unità minima di lottizzazione** - Ambito territoriale minimo per proporre il piano di lottizzazione individuato dallo strumento urbanistico comunale;

**Urbanizzazioni primarie** - Categoria di opere d'interesse pubblico, come definite dalla Legge 10/78.

**Urbanizzazioni secondarie** - Categorie di opere d'interesse pubblico come definite dalla legge 10/78.

**Uso pubblico** - Vincolo di utilizzazione - destinazione di zona.

**Vano ascensore** - Costruzione multipiana di corsa dell'ascensore.

**Variante** - Progetto di modifica alle caratteristiche assentite dal permesso a costruire.

**Vincolo** - Condizione urbanistica di divieto, parziale od anche assoluto dell'edificabilità di un suolo come riserva di programmazione.

**Vincolo strumentale** - Vincolo derivante dalla previsione di uno strumento attuativo preventivo e propedeutico all'attività concessoria.

**Volume** - Il rapporto tra Superficie coperta e altezza della costruzione.

**Volume tecnico** - volume geometrico degli impianti tecnologici e degli spessori tecnici quali canne fumarie, vani ascensori, cavedi per canalizzazioni tecnologiche, torrioni scala, tetti di copertura non utilizzabili ad uso abitativo autonomo, giunti di dilatazione, massetti d'isolamento, tetti rovesci, non considerati ai fini del bilancio urbanistico.

**Zona omogenea** - Ambito normativo omogeneo definito dalla legge urbanistica: divisione del territorio in aree caratterizzate per la programmazione dello sviluppo.

### **Art. 7 - Definizione di indici e parametri**

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nello strumento urbanistico generale vigente, si definiscono di seguito indici e parametri urbanistici adottati. Nel caso di eventuali discordanze tra quanto definito nella normativa d'attuazione dello strumento urbanistico e quanto definito nel presente regolamento, prevalgono le definizioni contenute nel primo.

#### **1) S.T. - Superficie Territoriale (Ha)**

Per "superficie territoriale" s'intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, si applica in sede di attuazione degli strumenti particolareggiati e/o di lottizzazione, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d'acqua
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
  - a) strada primaria
  - b) asse scorrimento

Nel caso si abbiano zone o unità minime di intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate (strade interquartieri, di quartiere e

locali) la dividente sarà la mezzerie di dette arterie, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

**2) I.T. - Indice di fabbricabilità Territoriale (mc/mq)**

Per "indice di fabbricabilità territoriale", si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

**3) S.F. - Superficie Fondiaria (mq)**

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In ogni caso quella definita dallo strumento urbanistico generale.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti, o previste nello strumento urbanistico generale, e delle aree destinate nel P.R.G., o nei Piani Esecutivi ad urbanizzazione primaria o secondaria e al netto delle aree di pertinenza dei fabbricati circostanti o in qualunque modo asservite ad altri interventi edilizi.

**4) I.F. - Indice di fabbricabilità Fondiario (mc/mq)**

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

**5) S.M. - Superficie minima di intervento (mq)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

**6) S.U.P. - Superficie destinate ad opere d'Urbanizzazione Primaria (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere d'urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale, di seguito elencate :

- a) strade carrabili e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato primario;
- d) infrastrutture civili : rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione .

**7) S.U.S. - Superficie destinata ad opere d'Urbanizzazione Secondaria (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere d'urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale, di seguito elencate :

- a) istruzione : asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature collettive di interesse comune : centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, attrezzature religiose;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato sportivo ed impianti relativi e quello naturale (escluso gli spazi per il verde primario) .

**8) R.C. - Rapporto di Copertura (mq/mq)**

Per "rapporto di copertura" s'intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

**9) SC - Superficie coperta di un edificio (mq)**

Per "superficie coperta di un edificio" s'intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i corpi a sbalzo chiusi.

Restano escluse pensiline, porticati di profondità fino a quattro metri, balconi, sporti, gronde, rampe o gradinate d'accesso, scale esterne o sfinestate. Restano escluse inoltre le parti d'edificio completamente interrato; per almeno 3/4 della loro altezza lorda.

**10) S.U.- Superficie utile (mq)**

La somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.

In particolare fanno parte della superficie utile lorda:

- corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media risulti maggiore o uguale a ml 1,00.
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico o privata a servizio di attività produttive e commerciali;
- porticati di uso privato o condominiale per una aliquota non superiore al 25% della superficie utile complessiva definita come sopra;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità;
- i seminterrati per i quali l'altezza media risulti inferiore a ml 1,00.

- gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dal piano della facciata.

11) **S.U.A. - Superficie Utile Abitabile** (mq)

Per "superficie utile abitabile" s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, d'eventuali scale interne, di logge, di balconi, cavedi, vani ascensori, sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) **VC- Volume del fabbricato ai fini urbanistici**

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde, dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze computate dal piano di calpestio all'estradosso del solaio sovrastante ovvero al successivo piano di calpestio più il prodotto della superficie lorda del piano seminterrato per la sua altezza media. L'altezza dell'ultimo piano va riferita all'estradosso del solaio di copertura, se copertura piana, in altre parole come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati e coprono un'autonoma unità.

Concorre nel calcolo della volumetria la superficie lorda di balconi e/o terrazzi chiusi su tre lati nonché i porticati e le tettoie di esclusivo uso privato come precedentemente specificato al punto 10.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'estradosso della copertura.

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni di scale, ascensori, serbatoi fuoriuscenti dalle coperture, nonché i volumi dei porticati e le tettorie di uso pubblico o privata a servizio di attività produttive e commerciali ed i volumi dei sottotetti configurantisi come spazi accessori oppure per la parte di sottotetto corrispondente alla loro superficie classificabile quale non abitabile.

13) **H.F. - Altezza delle fronti di un edificio** (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede o dalla quota più bassa della sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto. Tale punto non può comunque essere al disotto dell'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede o dalla quota più bassa della sistemazione esterna e la linea superiore definita dall'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso d'edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% dell'altezza massima consentita.

La media ponderata delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano di marciapiede o di sistemazione esterna.

#### 14) **H - Altezza della costruzione (m)**

Per "altezza della costruzione" s'intende la media ponderata delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro HF, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Quando uno dei fronti di un edificio presenta parti in trincea per l'accesso ai piani seminterrati, di profondità non superiore a metri due, l'altezza va misurata sul piano di campagna superiore.

Al fine della misurazione dell'altezza di un fabbricato in progetto lo spessore dei solai al loro dei pavimenti e dell'intonaco dovrà essere indicato con misura non inferiore a cm. 25 (centimetri venticinque). Qualora per una costruzione vengano proposte soluzioni tecniche che effettivamente comportino uno spessore del solaio come sopra specificato inferiore a cm. 25 (soletta in c.a. e simili) la misura può essere accettata purché documentata con apposito elaborato di particolare costruttivo - a firma del progettista strutturale - da allegarsi al progetto.

#### 15) **D.F. - Distanza tra le fronti (m)**

Per "distanza tra le fronti" degli edifici s'intende quelli misurati dalle sporgenze esterne dei fabbricati, escludendosi soltanto quelle che assolvono a mere esigenze ornamentali, di finitura e accessori di limitata entità quali cornicioni, mensole grondaie, e simili e balconi con sporgenze non superiori a ml 1,00 mentre rientrano a tutti gli effetti nel concetto civilistico di costruzione le parti quali scale, terrazzi e corpi avanzati di qualsiasi dimensione e profondità anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atti a estendere ed ampliare in superficie e volumi edificati la consistenza del fabbricato (rif. Corte di Cassazione II Se. Civ. sent. N.1556 del 26.01.2055)

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta nel punto più prossimo che si fronteggia.

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

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90° gradi, purché sempre maggiore di 60° gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali non di uso abitativo.

Tale norma si applica quando trattasi di tipologie monofamiliari.

La distanza tra le due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt.10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

Nel caso d'interventi su volumi esistenti, si possono conservare le distanze originarie, a meno di motivi igienico-sanitario d'interesse pubblico.

Gli interventi su patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Regolamento quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati e siano comunque osservate le disposizioni contenute nella normativa di cui alla Legge 64/74 e s.m.i.

Altresì, in merito alla distanza deve comunque essere garantita la verifica di cui alle norme sull'edilizia in zona sismica indicate dalla Legge 64/74 e s.m.i nonché dei Decreti Ministeriali di applicazione quali il D.M. 16.01.1996 pubblicato su G.U. del 05.02.1996 n.29.

#### **16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (ml.)**

In ordine alla distanza dei fabbricati dai confini valgono le disposizioni del codice civile, a quanto indicato dalle norme di attuazione del P.R.G. e del P.U.C.

S'intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione sul piano orizzontale del fabbricato fuori terra, misurata nei punti di massima sporgenza, dei corpi a sbalzo chiusi e la linea di confine o il filo stradale.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, sul confine di proprietà, con esclusione in ogni caso di costruzioni sul limite di zona omogenea, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

La distanza dal filo stradale può non essere rispettata in caso d'allineamento con fabbricati esistenti o nell'attuazione di Piani Esecutivi, in ogni caso è obbligatorio assumere preventivamente prima del rilascio del permesso di costruire, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada anche se l'intervento ricade nel centro abitato.

Le distanze da osservare rispetto al ciglio stradale sono quelle definite dal D.L. 30.04.1992 n.285 e s.m.i. e dai successivi regolamenti attuativi, in relazione alla classificazione dei tipi definiti dall'art.3 del medesimo Decreto Legislativo, in ogni caso è obbligatorio assumere, preventivamente prima del rilascio del permesso di costruire, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada anche se l'intervento ricade nel centro abitato.

Nello specifico dei tratti di strada correnti all'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n.285/92 e D.P.R. n.495/92 l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione di Giunta Municipale n.212 del 22.10.2004 , esecutiva ai sensi di legge, ha approvato i criteri ovvero i provvedimenti inerenti i permessi di competenza del Comune istituendo apposita **Commissione Strade e Viabilità** la quale dovrà esprimersi ovvero rilasciare il proprio motivato parere sul rilascio di permessi per la realizzazione di passi e/o accessi carrabili o pedonali da aprirsi su strade comunali o di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, oltre ad esprimere il parere su opere edilizie da realizzarsi in prossimità o all'interno della fascia di protezione del nastro stradale nonché di opere soggette a sanatoria od a istanza di condono edilizio al fine di verificare se l'opera non costituisca minaccia alla sicurezza del traffico automobilistico od impedimento alla percorribilità pedonale.

#### 17) **N - Numero piani**

Per "numero di piani" s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile ed il sottotetto, se abitabile.

#### 18) **L.M. - Lunghezza Massima delle fronti**

Per "lunghezza massima delle fronti" s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, anche se interessa un solo piano.

#### 19) **Spazi interni agli edifici**

Per "spazi interni agli edifici" s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - s'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 inferiore a mt.6.00, e pareti circostanti d'altezza non superiore a mt.4.00;
- b) **Chiostrina** - s'intende per "chiostrina" uno spazio interno, destinato ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml.3.00;
- c) **Cavedio** - s'intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie

inferiore a quella minima della chiostrina e in ogni modo superiore a mq. 0.65 e sulla quale non si aprono luci o finestre.

d) **Cortile** – s'intende l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml.2,50 con pareti tra pieni e vuoti superiori a 1/6. L'Altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile. Inoltre, la normale libera davanti ad ogni finestra deve essere superiore ml.8,00 e la superficie del pavimento del cortile deve essere superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

20) **Indice di Piantumazione** (n.r./Ha)

Per "indice di piantumazione" s'intende il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

21) **Volume dei fabbricati di vecchia costruzione**

Per volume utile dei fabbricati di vecchia costruzione s'intende quello ottenuto moltiplicando la superficie data dal perimetro esterno delle murature esistenti per l'altezza misurata, dalla linea di terra alla linea di gronda.

Eventuali volumi eccedenti la linea di gronda è da considerarsi volumi tecnici.

22) **I.U. - Incidenza urbanizzazioni** (mq/mq)

Rapporto minimo tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

23) **P.P. - Parcheggi privati** (mq)

La superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto è data dall'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra, al netto dei viali e delle rampe di accesso.

Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie va computata in ragione di mq. 25,00 per ciascuno stallo o box effettivo.

### **TITOLO 3° - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO (ex Commissione Edilizia Beni Ambientali)**

#### **Capo I - Composizione e attribuzioni**

##### **Art. 8 - Composizione della Commissione per il Paesaggio**

1. In ottemperanza a quanto stabilito dall'Art. 148 del D.Lvo n.42/2004 ed alle leggi regionali n. 65/'81 e n. 10/'82 e alle Direttive a quest'ultima allegate nonché alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art.41 della L.R. 16/2004, sull'esercizio delle funzioni

sub-delegate ai Comuni, è istituita presso il Comune la Commissione per il Paesaggio.

2. La Commissione, salvo quanto disposto dall'art.148 del D.Lvo n.42/2004 nonché di quanto stabilito dall'art.41 della L.R. 16/2004, è composta dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale (settore edilizia ed urbanistica) con funzioni di Presidente e da quattro esperti di beni ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche e pittoriche, di Arti figurative e Legislazione dei beni culturali, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

3. Partecipa alle adunanze della Commissione il Responsabile del Procedimento con funzioni di segretario, senza diritto di voto.

4. I Commissari durano in carica tre anni e possono essere riconfermati per una sola volta; saranno considerati decaduti senza giustificato motivo, risultano assenti per più di due sedute consecutive.

5. La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvederà alla nomina del nuovo componente.

6. Il Presidente può, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone di particolare esperienza.

7. Per ogni altro adempimento si rimanda alle disposizioni contenute nel D.Lvo n.42/2004 e regolamentazione regionali.

### **Art. 9 - Compiti della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio, così come stabilito al comma 3 dell'art.148 del D.Lvo n.42/2004, è chiamata a dare parere obbligatorio preventivo su opere progettate in zone del Comune sottoposte a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.Lvo n.42/2004 e s.m.i. in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146, 147 e 159.

2. Il parere riguarda le domande di permesso di costruire, la posa in opera di cartelli, insegne, o altri mezzi di pubblicità e l'adozione di provvedimenti di demolizione ove richiesti dalla normativa.

3. La Commissione per il Paesaggio dovrà esprimere parere di consulenza ogni qualvolta il Responsabile del Servizio riterrà opportuno sottoporle questioni per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, anche in zone non dichiarate di pubblico interesse ai sensi della citata legge.

4. Il parere della Commissione per il Paesaggio, nelle zone di tutela, deve, di norma, precedere il parere di compatibilità urbanistica dell'intervento a farsi rilasciato dal Responsabile del Servizio.

5. I pareri della Commissione per il Paesaggio devono essenzialmente valutare se i progetti comportano o meno modifiche pregiudizievoli per gli aspetti esteriori dell'ambiente, e non la rispondenza dei progetti alle norme urbanistiche della zona.
6. La Commissione per il Paesaggio può indicare eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere non rispettose dei valori paesistico-ambientali, motivandole per iscritto .
7. Quando la Commissione ritiene di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo per iscritto .
8. Sono fatte salve eventuali prescrizioni, anche più restrittive rispetto alla regolamentazione comunale e nazionale, che possono essere impartite dal Responsabile del Servizio con l'ausilio eventualmente della Commissione per il paesaggio nonché della Soprintendenza competente all'esame del progetto.
9. Costituiscono parte integrante del presente Regolamento Edilizio i Criteri Guida per la Commissione per il Paesaggio – ex C.E.B.A. - per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici approvati dall'Amministrazione comunale con delibera di C.C. n.12 del 12.05.2004, (vedasi allegato “A”) in ossequio a quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 70 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.

## **Capo II - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

### **Art. 10 - Adunanza della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Responsabile del Servizio lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande entro 30 giorni dal ricevimento delle domande stesse.
2. La Commissione è convocata dal Responsabile del Servizio con invito scritto con preavviso di almeno tre giorni.
3. Per la validità della Commissione devono intervenire almeno la metà dei membri, tra i quali il Presidente, ed almeno due dei componenti esperti.
4. La Commissione esamina i progetti in ordine cronologico di presentazione alla cui osservanza provvede l'U.T.C. istruente ed in ordine alle priorità di seguito definite : 1) *progetti messa in sicurezza per la tutela della privata e pubblica incolumità; progetti relativi ad opere pubbliche; progetti in variante; 2) progetti in sanatoria; 3) progetti inerenti attività produttive (strutture turistiche ricettive e commerciali) e quanto altro definito dall'amministrazione comunale.*
5. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Presidente .

6. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
7. I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati; della osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
8. Il componente della Commissione deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto firmato dal componente e dallo stesso presentato o che concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria di area appartenente a parenti (fino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado) oppure in quanto sia interessato alla esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.
9. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni del parere dato.
10. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dai componenti della commissione riuniti nella seduta.
11. Del parere della Commissione il Presidente riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione per il Paesaggio" completando con la data ed il numero del verbale.
12. Ai componenti della Commissione è attribuito in gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio. La liquidazione di detta indennità sarà effettuata ogni sei mesi direttamente con determina del Responsabile del Servizio su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente della Commissione.

#### **Art. 11 - Determinazioni del Responsabile del Servizio sulla domanda**

1. Il Responsabile del Servizio, preso atto del parere della Commissione per il Paesaggio, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, indicando il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
2. L'eventuale diniego del permesso di costruire sarà motivato secondo la vigente normativa.
3. L'eventuale dissenso del Responsabile del Servizio dal parere della Commissione per il Paesaggio deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio

di permesso di costruire, nel permesso di costruire stesso dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione.

4. L'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene notificato al richiedente trascorsi giorni 15 consecutivi dalla data di affissione nell'Albo Pretorio del Comune, corredato di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

5. Il rilascio della permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

6. Dell'avvenuto rilascio della permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento deve essere eseguito.

7. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della permesso di costruire e dei relativi atti ad esso collegati secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di accesso agli atti.

## **TITOLO 4° - PERMESSI A COSTRUIRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

### **Capo I - Permessi a costruire**

#### **Art. 12 – Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove interventi edilizia ampliare o modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposito Permesso di costruire al Responsabile del Servizio e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento. Pertanto, così come disposto dall'art. 10 del D.P.R. n.380/2001 costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire :

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

2. Altresì, sono subordinati a permesso di costruire i seguenti interventi :

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) piani di recupero di iniziativa privata;
- c) opere di urbanizzazione, come nuove strade, parcheggi;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali, pure se eseguite con elementi mobili o prefabbricati;
- e) interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- f) come indicato ai commi 5, 6, 7, 8, dell'art.2 il mutamento di destinazioni d'uso senza opere
- g) installazione di chioschi, case mobili, roulotte e simili, quando siano collegati stabilmente al terreno e abbiano carattere di insediamento continuativo;
- h) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, qualora eccedano l'altezza di 1,00 mt.;
- i) qualsiasi intervento di realizzazione e trasformazione di locali destinati ad uso pubblico;
- j) qualsiasi intervento concernente edifici o aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del D.Lvo n.42/2004 e s.m.i. nonché dalla Legge 394/91;
- k) le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.) in muratura o prefabbricati;
- l) i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.);
- m) le cappelle;
- n) le edicole funerarie;
- o) la formazione di giardini privati;
- p) la posa di serbatoi (di carburanti e olii combustibili e non);
- q) i muri di sostegno;
- r) la segnaletica stradale di iniziativa privata;
- s) le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- t) le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- u) le tabelle e i cartelloni pubblicitari murali o a struttura autoportante;
- v) le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre o delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- w) le luminarie e le lampade;
- x) le lapidi e le targhe commemorative;
- y) i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- z) le pavimentazioni di portici o di marciapiedi quando siano di iniziativa privata;
- aa) le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- bb) l'illuminazione diretta o indiretta di edifici.

2. Altresì sono subordinati a permesso a costruire i **Distintivi Urbani** così definiti : sono Distintivi Urbani tutti gli oggetti di arredo urbano che per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale concorrono alla formazione dell'ambiente. Essi sono esemplificativamente :

- a. i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari e le esedre.
- b. Le centraline (telefoniche, semaforiche di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- c. Le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- d. Le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocate su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
- e. I teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- f. Le fioriere, i cestini dei rifiuti le colonnine i paracarri le catenelle ed i muretti di separazione;
- g. I pali gli apparecchi di illuminazione di supporto di servizi aerei.

3. I Distintivi Urbani di iniziativa pubblica o degli Enti competenti non sono soggetti a permesso di costruire ma tali enti sono obbligati ad inoltrare al Comune idonea documentazione comprovante l'installazione da eseguire. Il Comune, ha facoltà di evidenziare eventuali varianti da apportare al distintivo urbano da installare, in conformità alle norme di tutela e di salvaguardia vigenti sul territorio.

### **Art. 13 - Permesso di costruire**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire in zone ove non si sia proceduto ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato all'assunzione del contributo di costruzione definito dall'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni regionali e deliberati dall'Amministrazione Comunale.

2. Il rilascio della Permesso di costruire nelle zone oggetto di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno da trascrivere con apposita convenzione di eseguire tali opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della permesso di costruire.

3. Il permesso di costruire, invece, non può essere subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

4. Il rilascio della permesso di costruire è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di :

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del Contributo di costruzione definito dall'art.16 del D.P.R. n.380/2001 , se previsto;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia all'Ente preposto delle opere in cemento armato, se previste per i soli casi in cui la normativa richiede il parere preventivo dell'Ente preposto;
- parere favorevole dei VV.FF. per gli edifici per i quali è richiesto;
- attestato, da parte di tecnico abilitato, di certificato del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, delle norme per la sicurezza degli impianti di cui alla legge 46/'90;
- attestato, da parte di tecnico abilitato, di certificato del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, delle norme sul contenimento dei consumi energetici di cui alla legge n. 10/'91.

#### **Art. 14 - Effetti del permesso di costruire**

1. Qualsiasi permesso ad intervenire sul territorio comunale costituisce solo presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area di intervento.
2. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche nel riguardo dei diritti dei terzi.
3. L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare dalla permesso di costruire.
4. Il permesso di costruire, come definito dall'art.13 del D.P.R. n.380/2001, è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.
5. Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo.
6. Il permesso di costruire è strettamente personale, esso cioè si intende valido per il solo richiedente che ha promosso la pratica per ottenerlo.
7. In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità dello stesso, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale il cambiamento di intestazione.

#### **Art. 15 - Validità e decadenza del permesso di costruire**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, a partire dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire, e il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve esser abitabile o agibile non può essere superiore a tre

anni dalla data del rilascio del permesso a costruire e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può essere concesso in relazione alla complessità delle opere.

2. Il permesso di costruire ad edificare decade :

- a) quando risultino superati i limiti per l'inizio e l'ultimazione delle opere;
- b) quando il permesso di costruire risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta del permesso di costruire;
- c) quando il titolare del permesso di costruire contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso di costruire, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva denuncia di inizio attività;
- d) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.
- e) è in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- f) sussistono vizi nell'atto amministrativo, essenziali per la vita dell'atto abilitativo edilizio, ovvero anche per gli stessi contenuti tecnici dell'atto stesso.

3. Una volta accertata l'infrazione, il Responsabile del Servizio notifica all'interessato l'ordine di sospendere i lavori nonché la contestazione dell'infrazione che ha dato luogo alla revoca e le sanzioni a carico.

4. Il titolare del permesso di costruire, qualora intenda riprendere i lavori dovrà chiedere al Responsabile del Servizio un rinnovo dell'atto del permesso di costruire.

#### **Art. 16 - Varianti al progetto**

1. Qualora si manifesti l'esigenza di varianti di qualsiasi natura al progetto approvato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, inclusi eventuali oneri aggiuntivi, e ove ne ricorrano i requisiti potrà avvalersi di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. n.380/2001.

2. Resta stabilito che con la determinazione del Responsabile del Servizio sul progetto di variante non modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

3. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

**Art. 17 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività**

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art.12, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistica-edilizia nonché di tutela vigente;

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività :

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n.443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza di prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.
- c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Così come indicato al comma 6 dell'art. 22 del D.P.R. n.380/2001, la realizzazione degli interventi da eseguirsi con D.I.A. che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica e o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

5. Inoltre, così come indicato dall'art.2 della L.R. n.19/2001 possono essere realizzati in base a Denuncia di Inizio Attività :

- a) gli interventi edili, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n.493; sostituito dall'art.2 comma 60, della legge 662/1996, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e dalla ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro

volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie dell'adeguamento alla normativa antisismica;

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

6. Per i beni sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n.42/2004, la realizzazione degli interventi previsti con denuncia di inizio attività è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

### **Art. 18 – Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Come definito dall'art. 23 del D.P.R. n.380/2001, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un tecnico progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata, ove richiesto, oltre che dall'indicazione del Direttore dei lavori anche dell'impresa cui si intende affidare i lavori con allegato D.U.R.C. (Documento unico di regolarità Contributiva) attestante la regolarità contributiva (INAIL, INPS e Cassa Edile) della stessa Impresa ai sensi della Legge "Biagi", con espressa indicazione del codice fiscale del richiedente, del progettista e direttore dei lavori nonché dell'impresa esecutrice così come stabilito dall'art.1 comma 332 della legge 311/2004.

3. La D.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del

soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n.241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. Il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica edilizia e di tutela in vigore.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Inoltre, ai sensi del comma 558 dell'art.1 della legge 311/2004 contestualmente al certificato di collaudo finale deve essere presentata anche la ricevuta dell'avvenuta presentazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione del progettista o un tecnico abilitato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

#### **Art. 19 - Opere non soggette a permesso di costruire e a denuncia di inizio attività**

1. Non sono soggette a permesso di costruire né denuncia di inizio attività:

- a) le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali Amministrazioni devono comunque depositare presso il Responsabile del Servizio, prima dell'inizio di qualsiasi opera, copia del progetto;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica e l'illuminazione stradale;
- d) le opere di ordinaria manutenzione non previste dall'articolo precedente;
- e) gli impianti di servizi accessori come illuminazione, riscaldamento, energia industriale, telefono, ventilazione.

2. La realizzazione delle opere di cui ai punti d) ed e) del comma 1 è comunque subordinata alla preventiva comunicazione al Responsabile del Servizio, corredata da una descrizione di opere a farsi, e, nel caso di opere relative all'esterno dell'edificio, di fotografie che documentino lo stato dei luoghi.

### Art. 20 - Lavori eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo del VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio o di presentare la domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ove prevista, entro 30 giorni dalla data dell'ordinanza.
2. Si potranno iniziare, di propria iniziativa, lavori di assoluta urgenza per eliminare situazioni di pericolo, valutate tali da tecnico competente abilitato mediante perizia tecnica giurata che ne giustifichi l'intervento a farsi, fermo restando l'obbligo, della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere provvisorie secondo le determinazioni dell'Autorità Comunale.
3. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

### Art. 21 - Domanda di Permesso di costruire

1. Coloro che intendono eseguire le opere per le quali è obbligatoria il permesso di costruire debbono inoltrare al Responsabile del Servizio la relativa domanda redatta in carta legale. Tale domanda dovrà chiaramente contenere:
  - a) generalità e residenza del richiedente con indicazione del codice fiscale;
  - b) indicazione del domicilio eletto nel Comune nel caso che il richiedente risieda in altra località;
  - c) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine e il collegio professionale di appartenenza ed il relativo codice fiscale;
  - d) riferimenti catastali completi dell'area e/o dell'edificio oggetto della domanda;
  - e) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio, i vincoli di carattere storico-artistico, paesistico, archeologico;
  - f) precisazione sulla zona omogenea e dei vincoli eventuali, ai sensi del vigente strumento urbanistico, in cui insiste l'area d'intervento;
  - g) ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigere;
  - h) l'elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda.
2. La domanda dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere con espressa indicazione del codice fiscale del proprietario e del progettista così come stabilito dall'art.1 comma 332 della Legge 311/2004. Si specifica che i soggetti legittimati alla richiesta del Permesso di Costruire, oltre al proprietario dell'area o da un suo rappresentante o mandatario comprovato con atto pubblico, hanno titolo per richiederlo i seguenti soggetti : l'enfiteuta solo per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti; il locatario per le sole opere di manutenzione ordinaria; il superficiario che abbia il diritto di costruire fuori o entroterra; il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale d'uso, di

abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene per i soli interventi connessi a tale godimento; l'usufruttuario per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento, di risanamento e di restauro. Inoltre, nel caso di immobili di proprietà dello Stato il Permesso di Costruire può essere richiesto da chi sia munito di un titolo rilasciato dal l'Organo statale competente che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

3. La domanda dovrà essere consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio.

4. Il progettista delle opere da eseguire deve essere, ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

#### **Art. 22 - Documentazione a corredo delle domande di Permesso di costruire**

1. Le domande di cui è cenno nel primo comma del precedente articolo, debbono essere corredate dai seguenti documenti, in triplice copia, delle quali una regolarmente bollata, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e nulla osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti:

- a) certificato catastale ed estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi;
- b) il titolo di proprietà, o altro titolo equipollente, del lotto su cui si costruisce; in alternativa è consentito presentare il compromesso, nel qual caso deve essere presentato il titolo di proprietà all'atto del ritiro del permesso a costruire pena la decadenza dello stesso;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per m. 100 oltre l'area stessa;
- d) documentazione planimetrica in scala non inferiore a 1/2.000 controfirmata dal Tecnico Comunale in cui risulta l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare. Per le zone carenti di urbanizzazione primaria deve essere documentata la previsione da parte del Comune all'attuazione di esse nel successivo triennio; in mancanza di tale previsione il richiedente del permesso di costruire dovrà impegnarsi con apposito atto all'attuazione di esse, contemporaneamente alla costruzione oggetto della permesso di costruire;
- e) una relazione tecnica descrittiva delle strutture (murarie o in cemento armato), dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento o di paramento esterno. La relazione indicherà anche le modalità di sistemazione di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;
- f) una tabella in cui sono riportati i seguenti dati:

- 1) superficie del lotto edificabile (A);
- 2) superficie dell'area coperta (S);
- 3) superficie totale utile lorda, per i diversi piani, con specificazione delle destinazioni d'uso sia ai sensi della regolamentazione urbanistica vigente, sia ai sensi della normativa regionale e della ex L. 10/77;
- 4) altezza massima del fabbricato fuori terra;
- 5) altezze fra gli intradossi dei vari solai;
- 6) volume fuori terra (V) con allegato schema analitico di calcolo;
- 7) indice di fabbricabilità fondiaria ( $I=V/A$ );
- 8) rapporto di copertura ( $S/A$ );
- 9) superficie dei parcheggi privati;

**h)** documentazione fotografica;

**i)** disegni piegati nel formato 21x31 specificati al paragrafo successivo;

**l)** qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, necessario per completare l'esame del progetto.

2. I documenti di cui ai punti c, d, f, h, i, devono essere firmati dal progettista che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

3. Le domande di lottizzazione e dei piani di recupero d'iniziativa privata, dovranno essere corredate dalla documentazione specificata agli appositi articoli.

4. Per interventi da realizzarsi in Siti Importanza Comunitaria (area S.I.C.) il richiedente dovrà allegare apposita valutazione di incidenza nel rispetto di quanto previsto ed indicato dalla normativa di settore.

### **Art. 23 - Allegati tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire**

1. A corredo delle domande di permesso di costruire dovranno essere allegati i disegni di cui al punto **i)** dell'articolo precedente, anch'essi presentati in triplice copia, e firmati dal progettista, come di seguito elencati :

**a)** Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, le distanze e le quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti significativi per l'intervento in oggetto, nonché delle quote delle strade, fognatura, acquedotto ed altri sottoservizi, se necessario. Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.

**b)** Planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1/200 dove sia rappresentata nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscrizioni; la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.); le recinzioni; gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto;

c) Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione obbligatoria di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ingombri degli apparecchi igienici;
- ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;
- nella pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni);
- i materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici, i lucernari, ecc..

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

d) Disegni debitamente quotati, normalmente, in rapporto a 1/100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

e) Disegni, normalmente nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche porzioni delle facciate aderenti ai soli fini dell'evidenziazione nell'inserimento architettonico. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre .

2. Quando non si tratti di nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, previa documentata richiesta scritta da parte del progettista, la limitazione degli elaborati tecnici a corredo delle domande a quelli sufficienti ad una corretta definizione dell'opera.

**Art. 24 - Presentazione delle domande e relativa istruttoria**

1. Le domande per il rilascio del Permesso di costruire vanno presentate, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art.20 del D.P.R. n.380/2001 dell'Edilizia, allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dal citato D.P.R. 380/2001, nonché da un'autocertificazione - a firma del tecnico progettista - circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i.
3. L'esame della domanda si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione delle domande, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri dell'ASL, nel caso non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art.20 , comma 1 , del D.P.R. n.380/2001, ed il parere, ove necessario dei VV.FF. in ordine al rispetto della normativa antincendio, sempre che gli stesi non sia stati già allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normative vigenti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
5. Entro il citato termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti risultanti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di permesso di costruire. Da tale nuova data inizierà il termine di legge per il rilascio della permesso di costruire.
6. Nell'ipotesi, in cui ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n,241 e s.m.i.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica quanto previsto dal D.Lvo 42/2004.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile del servizio dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al precedente comma 4, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al precedente comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.

8. Delle sei copie dei disegni presentati, una resterà negli archivi del Comune, un'altra copia, quella bollata, regolarmente timbrata e firmata dall'Amministrazione Comunale, sarà ritirata dal richiedente che la terrà, nel luogo dei lavori, a disposizione degli incaricati alla sorveglianza. Una copia, sarà trattenuta presso il Comune a disposizione del pubblico per la durata dei lavori sino all'ultimazione degli stessi, onde consentire ai terzi di prenderne visione.

9. L'ufficio Tecnico Comunale procederà all'istruttoria dei progetti compilando una relazione preliminare, con particolare riguardo alla rispondenza dei progetti alla normativa urbanistica ed edilizia, nonché degli allegati grafici alla tabella di cui al punto f) del precedente art. 22 della documentazione allegata .

#### **Art. 24 bis – Progetti di massima**

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi anche di natura produttiva e/o commerciale o riguardanti opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al Responsabile dell'U.T.C. nonché alla Commissione per il Paesaggio progetti di massima o di fattibilità, allo scopo di ottenere un facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni. Il progetto di massima in triplice copia deve comprendere : a) domanda in carta legale contenente generalità del richiedente nonché del tecnico progettista e l'oggetto dell'intervento proposto; b) relazione tecnica descrittiva con allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi; c) Planimetria generale dello stato dei luoghi in scala 1/2000; d) stralcio planimetrico della zona del PRG e catastale con indicazione dell'area oggetto dell'intervento; e) Planovolumetrico di dettaglio dell'intervento progettuale; f) quanto altro ritenuto necessario.

#### **Art. 25 - Permessi di costruire speciali**

1. Al permesso di costruire devono essere altresì allegate, prima dell'eventuale rilascio, le approvazioni o le attestazioni delle denunce agli Enti competenti, ai sensi delle vigenti leggi. In particolare:

- i progetti di nuove costruzioni ovvero di radicali trasformazioni di edifici, per qualunque destinazione, devono essere sottoposti, ove previsto, all'approvazione del Comando dei VV.FF.;
- i progetti delle strutture portanti, devono essere depositati presso i competenti Uffici a norma delle vigenti leggi in materia, così come già previsto dall'art.13 comma 4.

- tutti i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati di verifica della sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/'90;
  - tutti i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati di verifica del rispetto delle leggi n. 9/'91 e n. 10/'91 sul contenimento dei consumi energetici;
  - i progetti delle opere da eseguire in aree o edifici sottoposti a vincolo paesistico, archeologico e monumentale, devono essere comunicanti, a cura dell'Ente Comunale, alla Soprintendenza competente e/o Ente Parco ove necessario, ed ottenere il relativo preventivo assenso;
  - interventi in aree ricadenti nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, devono essere comunicati, a cura dell'Ente Comunale, all'Ente Parco responsabile;
  - interventi in aree ricadenti in aree di vincolo idrogeologico devono essere comunicati, a cura del richiedente, all'Ente preposto ed ottenere il relativo preventivo assenso .
2. Per gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali e provinciali, nonché l'allacciamento di strade private alle predette strade, il permesso di costruire è subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente proprietario della strada.
3. Per le opere insistenti sui terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, la domanda sarà sottoposta all'autorità competente, ma dovrà essere sempre richiesta da parte dei privati il permesso di costruire al Responsabile del Servizio.

#### **Art. 26 - Iter delle domande**

1. Le domande di permesso di costruire, corredate della relazione preliminare di conformità urbanistica dell'intervento dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero del Responsabile del Procedimento, vanno inoltrate alla Commissione per il Paesaggio, che le esaminerà secondo la numerazione progressiva di presentazione.
2. In caso di parere negativo le domande vanno sottoposte al Responsabile del Servizio per la determinazione del caso.
3. Il Responsabile del Servizio, può chiedere che i progetti, anche se non ricadenti in aree vincolate, siano sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora il contenuto degli stessi possa risultare pregiudizievole alla salvaguardia del contesto ambientale in cui ricadono.

#### **Art. 27 - Silenzio-rifiuto - Intervento sostitutivo regionale**

1. Così come disposto dal comma 9 dell'art.20 del D.P.R. n.380/2001, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, per la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

2. Come indicato dall'art. 21 del D.P.R. n.380/2001 in caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico comunale, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, del presente articolo, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

#### **Art. 28 – Attività Edilizia libera**

1. Possono essere eseguiti singoli interventi di attività libera, previa idonea comunicazione all'Ente comunale dei lavori a farsi, che riguardano esclusivamente opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione nonché interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e le finiture interne degli immobili.

2. Inoltre, l'attività libera è consentita per 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.

3. Altresì sono consentite, con l'attività libera, le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne ai centri edificati.

#### **Art.29 - Rilascio del Permesso di costruire**

Il rilascio del Permesso di costruire da parte del Responsabile dell'U.T.C. è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione ed al rispetto degli strumenti urbanistici, ed al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi o da leggi vigenti.

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiedere, con le modalità, con la procedura e

con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, il permesso di costruire, è dato a coloro che siano muniti del titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

Per i progetti approvati è fatta comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune il relativo permesso di costruire, previo eventuale completamento degli atti e pagamento se dovuti degli oneri concessori. La comunicazione d'approvazione non costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori.

Il Permesso di costruire può essere condizionato all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni. Le condizioni o prescrizioni del Permesso di costruire devono essere accettate dal proprietario del suolo, o dell'edificio, con la sottoscrizione dell'atto di concessione o con atto d'impegno qualora sia richiesto dall'Amministrazione.

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'U.T.C. dal parere del Responsabile del procedimento e/o della Commissione per il Paesaggio deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del permesso di costruire, in esso deve essere annotato il parere difforme del Responsabile del procedimento.

In ogni caso, il Permesso di costruire è notificato al richiedente, corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune. Dall'avvenuto rilascio del Permesso a costruire è data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del Permesso di costruire e dei relativi atti di progetto ed istruttori e ricorrere contro il rilascio del Permesso stesso, in quanto esso sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto passibile d'annullamento.

### **Art.30 - Efficacia del permesso di costruire - Responsabilità**

Il rilascio del Permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate s'intendono rilasciate nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia e in consonanza con lo stato dei luoghi rappresentato nel progetto.

il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla qual è intestata.

In caso di trasferimento del Permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa. In conseguenza della variazione predetta

non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il Permesso di costruire originario.

Il Responsabile dell'U.T.C. è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere il Permesso di costruire. Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda dimostrando il proprio titolo.

Alla medesima Autorità Municipale spetta pertanto un potere di controllo dell'idoneità del titolo.

Il Responsabile dell'U.T.C. può provvedere alla voltura con il supporto del Responsabile del procedimento.

Il titolare del Permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei lavori, il Collaudatore e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili d'ogni osservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità d'esecuzione stabilite dal Permesso di costruire.

Il titolare del Permesso di costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del Permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, in solido, alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusive realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti le violazioni delle prescrizioni del Permesso di costruire, con esclusione delle varianti non sostanziali in corso d'opera, fornendo al Responsabile dell'U.T.C., contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variante essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei lavori deve rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dell'U.T.C. In caso contrario, il Dirigente dell'U.T.C., segnala, al Consiglio dell'Ordine Professionale d'appartenenza, la violazione in cui è incorso.

### **Art.31 - Scadenza, rinnovo e annullamento del Permesso di costruire**

Il termine per l'inizio dei lavori assentiti con il Permesso di costruire è di un anno e lo stesso s'intende decaduto entro 12 mesi dal suo ritiro, se non siano stati iniziati i lavori. Il termine di cui sopra può essere prorogato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare, ferma restando la durata complessiva del Permesso di costruire.

La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a tre anni calcolati a partire dalla data di rilascio del Permesso di costruire. Un periodo più

lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal responsabile dell'U.T.C., su parere dell'ufficio tecnico comunale, in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle particolari caratteristiche costruttive o di situazioni eccezionali.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato per fatti estranei sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere sempre prevista nel Permesso di costruire dal Responsabile dell'U.T.C., quando si tratti d'opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti, per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare del permesso deve richiedere una nuovo Permesso di costruire, concernente la parte non ultimata.

Nel caso d'opere di ridotta entità o di Permessi di costruire relativi all'ultimazione d'opere oggetto di precedenti permessi, non completamente ultimate, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, all'atto dell'adozione, comporta la sospensione dei Permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse sino alla approvazione definitiva, ovvero sino alla rimozione del contrasto che può avvenire anche in fase di osservazione allo strumento adottato, salvo che i relativi lavori siano già iniziati, nei modi e nelle forme previste nel presente Regolamento, e che essi siano completati entro il termine di tre anni dal rilascio del relativo Permesso di costruire.

Il Permesso di costruire può essere annullato quando risulti accertato i casi di cui al comma 2 del precedente art.15 del presente R.E.C., chiarendo che il titolare del Permesso di Costruire non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

Il Permesso di costruire cessa d'avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca/annullamento.

### **Art.32 – Vincoli - Procedimenti**

I provvedimenti dei Permessi di costruire riguardanti interventi di natura urbanistica ed edilizia sono rilasciati per le zone di territorio comunale soggette al vincolo paesaggistico e/o archeologico previa autorizzazione rilasciata secondo le modalità indicate dall'art. 146 del Decreto Legislativo n.42/2004 ovvero, in via transitoria, secondo quanto disposto dall'art.159 del citato D.Lvo.

I provvedimenti dei Permessi di costruire riguardanti interventi di natura urbanistica ed edilizia sono rilasciati per le zone di territorio comunale soggette al vincolo idrogeologico previa autorizzazione di svincolo idrogeologico dell'area rilasciata ai

sensi della L.R. n.11/96 dall'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso. Il titolare del permesso a costruire è tenuto all'inoltro della richiesta di svincolo idrogeologico presso l'Ente sovracomunale competente.

Nell'intero territorio comunale gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione edilizia devono conformarsi alle prescrizioni impartite dalla Commissione per il Paesaggio secondo i Criteri Guida indicati ed approvati con delibera di C.C. 12 del 12.05.2004 (vedasi allegato "A") in attuazione del comma 2 dell'art. 70 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, così come indicato al comma 8 del precedente art.6 del presente regolamento. Sono fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni anche più restrittive che possono essere impartite anche dal Responsabile del procedimento con l'ausilio eventuale della Commissione per il paesaggio.

Per interventi di nuova edificazione da realizzarsi in Siti Importanza Comunitaria (area S.I.C.) il richiedente dovrà allegare alla richiesta del Permesso di costruire apposita valutazione di incidenza nel rispetto di quanto previsto ed indicato dalla normativa di settore.

Le richieste di rilascio di Permessi di costruire riguardanti interventi di natura urbanistica ed edilizia inerenti lavori di nuova edificazione nonché di ricostruzione da realizzarsi in aree perimetrare dal Piano Stralcio dell'Autorità Regionale di Bacino Sinistra Sele, dovranno essere muniti di idoneo studio di compatibilità redatto in conformità delle norme di attuazione del Piano Stralcio nonché in conformità di emanati e/o emanandi regolamenti comunali.

Per le opere edilizie oggetto di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 e legge 724/94 ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano Stralcio dell'Autorità Regionale di Bacino Sinistra Sele, ai fini del rilascio dell'eventuale permesso in sanatoria si applicano le disposizioni contenute nel testo approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n.162 del 02.09.2003 (vedasi allegato "F") e successive modifiche ed integrazioni.

## **Capo II - Attività urbanistica privata**

### **Art. 33 – Lottizzazione - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo – Procedura di attuazione**

1. Sono lottizzazioni di terreni :

- a) le utilizzazioni del suolo indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, artigianale, industriale o commerciale, o comunque insediamento di abitanti o di attività in misura tali da richiedere la predisposizione delle opere di

- urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
  - c) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani da destinarsi all'edilizia economica e popolare;
  - d) quanto altro specificato dalla normativa di settore.
2. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta al Responsabile del Servizio.
3. Qualora l'area da lottizzare appartenesse a più proprietari essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
4. In sede di rilascio di un singolo Permesso di Costruire i preposti Uffici comunali dovranno accertare che lo stesso non sia collegato ad altri precedenti o contemporanee richieste di permesso di costruire, ciò al fine di evitare che attraverso singoli permessi si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.
5. Le modalità di repressione di eventuali interventi configuranti lottizzazioni non autorizzate sono regolamentati dalle leggi vigenti ed in particolare dalla Legge 47/85 e s.m.i. e nello specifico per le lottizzazioni abusive si applicano anche i dispositivi contenuti nell'art.30 e seg. del D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni.
6. La domanda dovrà contenere :
- generalità e residenze dei richiedenti;
  - indicazione del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
  - riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
  - indicazione della normativa urbanistica vigente in zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.
3. Alla domanda andrà allegata, in sei copie, di cui una in bollo, la seguente documentazione:
- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale, di data non anteriore a mesi sei, dei terreni e degli edifici inclusi nella lottizzazione;
  - b) titoli di proprietà o atto equipollente delle aree delle quali è richiesta la lottizzazione;
  - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area stessa;
  - d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:
    - superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
    - superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;

- f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi pianovolumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio delle singole permessi a costruire, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- g) documentazione fotografica in originale dell'area oggetto dell'intervento con planimetria indicante i punti di vista;
- h) disegni piegati in formato 21x31 come appresso specificati;
- i) proposta di convenzione come appresso specificato;
- l) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale ovvero il Responsabile del Procedimento riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I documenti allegati devono essere debitamente firmati dal proprietario e dal tecnico che li ha redatti .

4. Le procedure di attuazione dei piani di lottizzazione dovranno seguire le disposizioni stabilite dall'art.27 della Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004 "NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO" oltre alla preventiva acquisizione dei pareri di competenze degli Organi sovracomunali posti a tutela dei vincoli paesitistic-ambientali nonché territoriali.

#### **Art. 34 - Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione**

1. I disegni di cui al punto i) dell'articolo precedente, in sei copie e firmati dal progettista, sono i seguenti:

- a) rilievo planimetrico e altimetrico della zona da lottizzare in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi riferiti alla cartografia dell'I.G.M.. Tale rilievo dovrà riportare le alberature, le essenze, le strutture agricole, i fossi, le strade pedonali o carrabili, le murature e i manufatti eventualmente esistenti, la descrizione di tutte le servitù attive o passive e quanto altro necessario alla conoscenza della zona da assoggettare a piano di lottizzazione;
- b) planimetria aggiornata in scala 1:1000 estesa alla zona compresa entro 200 metri dal perimetro dell'area da lottizzare ovvero per una estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento rispetto al contesto;
- c) planimetria di progetto in scala 1:500, opportunamente quotata, da cui devono risultare: la rete viaria pubblica e privata; la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati; la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni; la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze e alle dimensioni di ciascuno; le modifiche morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento costitutivo del paesaggio; gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimentazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;
- d) profili longitudinali e trasversali in scala non inferiore a 1:500 con indicazione delle tipologie edilizie;
- e) schema planimetrico in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- f) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione.
- g) Planovolumetrico;

2. Altresì, unitamente ai suddetti disegni dovranno essere allegati i seguenti elaborati :

- a) Relazione tecnica contenente : descrizione analitica dell'intervento; verifica di conformità dell'intervento alla normativa urbanistica, edilizia nonché di tutela vigente; superficie totale dell'area da lottizzare; superficie dell'area destinata alla viabilità; superficie dell'area da destinare a parcheggio; superficie dell'area destinata a spazi pubblici distinti in : attrezzature scolastiche, attrezzature comuni e verde pubblico; superficie di ciascun lotto con i relativi valori massimi di superficie utile, di volume di superficie coperta, di altezza, di vani e di alloggi ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- b) plastico planovolumetrico, se espressamente richiesto dall'Amministrazione comunale;
- c) norme di attuazione;
- d) relazione sulla struttura geologica e idrogeologica dell'area firmata da tecnico abilitato;
- e) quanto indicato e previsto dalla Normativa di Attuazione ove mai l'intervento ricada in area perimetrata del Piano Stralcio dell'Autorità Regionale Sinistra Sele.

#### **Art. 35 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

1. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di invitare i proprietari, nelle aree ove lo strumento urbanistico lo richieda, a presentare entro il termine di 180 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se essi non aderiscono, il Responsabile del Servizio provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dall'Amministrazione Comunale secondo i disposti della normativa vigente in materia nonché da quanto indicato dalla L.R. 16/2004, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
4. Si provvederà alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

#### **Art. 36 - Piani di Recupero d'iniziativa dei privati**

1. I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno 51% (*art.27 comma 1 lettera c) L.R. 16/2004*) del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di

Piani di Recupero ai sensi della legge 457/'78 secondo le procedure e disposizioni della stessa.

2. Qualora il piano di recupero interessi un unico immobile, la documentazione tecnica a corredo della domanda è la stessa necessaria per le domande di permesso di costruire; inoltre, nella domanda, andrà specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

3. Domanda con analoga procedura è ammessa per piani di recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno, purché il piano di recupero proposto non contempli interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. I proprietari che intendano proporre piani di recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, devono presentare al Responsabile del Servizio apposita domanda in carta legale.

5. Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali e relativi codici fiscali;
- le generalità del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo e relativo codice fiscale;
- le norme urbanistiche vigenti in zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

6. Alle domande andrà allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a)** estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;
- b)** titoli di proprietà o atto equipollente dei soli richiedenti il Piano di Recupero;
- c)** stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano;
- d)** relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e)** una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ogni singola unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
- f)** piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g)** normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della legge 457/78;
- h)** proposta di convenzione, come appresso specificata;
- i)** disegni del progetto del Piano, piegati nel formato 21x31, come appresso specificati;
- l)** ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

**Art. 37 - Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero**

1. I disegni di cui al punto 1) dell'articolo precedente, debitamente firmati dal progettista, sono i seguenti:

- a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e delle unità minime d'intervento;
- d) progetto planovolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
  - la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
  - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
  - le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificato;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;
- f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.

**Art. 38 – Permesso di costruire delle attività urbanistiche d'iniziativa privata**

1. Le domande di Lottizzazione Convenzionata e di Piano di Recupero d'iniziativa privata, vengono istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà una relazione sulla ammissibilità delle domande stesse; esse vengono quindi sottoposte all'esame della Commissione per il Paesaggio, per acquisirne il parere di competenza.

2. Il Responsabile del Servizio, vista la relazione dell'ufficio Tecnico Comunale ovvero del Responsabile del Procedimento e preso atto del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora la domanda risulti meritevole del rilascio del permesso di costruire, sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione della Giunta Comunale dopo aver acquisito i pareri di competenza.

3. Completati gli iter amministrativi al fine dell'approvazione, dettati dalle vigenti leggi nonché della Legge regionale n.16/2004, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero ed alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.

4. Qualora la Giunta Comunale non abbia conferito alla propria determinazione di approvazione del Piano Attuativo il valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti come previsto dal comma 5 dell'art.26 della L.R. 16/2004, il Responsabile del Servizio rilascia il permesso di costruire corredato da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

**Art. 39 – Permesso di costruire nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero**

1. Per la domanda e il rilascio del permesso di costruire per intervenire negli ambiti delle lottizzazioni e Piani di Recupero vigenti, si seguono le norme generali contenute in questo Regolamento.
2. Il permesso di costruire singolo potrà essere rilasciato nel rispetto della convenzione, a condizione che:
  - a) il richiedente sottoscriva e registri l'impegno a sostenere solidalmente gli oneri connessi alla convenzione;
  - b) esistano le opere di urbanizzazione primaria necessarie o esista l'impegno del richiedente a realizzarle in proprio, contestualmente alla costruzione di cui al singolo permesso di costruire.

**Art. 40 - Proposta di convenzione – Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione**

1. Il permesso di costruire per lottizzare o ad attuare Piani di Recupero è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare, ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:
  - a) la cessione gratuita, entro i termini temporali prestabiliti, dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e quota parte di quella secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;
  - b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
  - c) i termini di inizio e ultimazione entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati, che in ogni caso non possono essere superiori ai dieci anni,
  - d) l'impegno a sottoscrivere, a titolo di cauzione, polizza fidejussoria a favore del Comune, per un valore pari ad una aliquota del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico, riducibile in relazione al pagamento degli oneri o alla esecuzione delle opere stesse;
  - e) l'impegno eventuale ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.
  - f) le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
  - g) l'impegno alla trascrizione degli eventuali vincoli non aedificandi a favore del Comune e contro gli attuali intestatari successori o aventi causa delle aree scoperte previste nella lottizzazione;
  - h) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito;
  - i) le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente nel caso che le opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario;

j) le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

2. All'atto della stipula della convenzione, dovranno essere allegati i seguenti atti :

- a) planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- b) i progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà, completi di preventivi di spesa;
- c) impegno dei richiedenti ad effettuare la manutenzione delle opere realizzate compresi quelle che il Comune si riserva di assumere fino al momento della loro assunzione da parte dell'Amministrazione comunale.

3. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primarie da quelle di urbanizzazione secondarie.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione. Non vanno comunque scomputate dagli oneri di urbanizzazione primari le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione. I richiedenti sono tenuti comunque ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti indipendentemente dal loro costo. Nel caso tale costo, sia minore del relativo contributo dovuto ai sensi della Legge 10/77 e s.m.i. i richiedenti dovranno versare la differenza al Comune nei modi previsti dalla legge.

#### **Art. 41 - Cessione delle aree**

1. I proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente agli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'eventuale quota per le opere di urbanizzazione secondaria e necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2. La quota degli oneri per urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari è determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali .

#### **Art. 42 - Progetto e permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e di allacciamento**

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere oggetto di idoneo permesso di costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio.

2. Per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti da realizzarsi a cura dei privati, i relativi progetti esecutivi devono essere sottoposti all'Amministrazione per l'approvazione e costituire parte integrante della convenzione.

3. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

4. Nel caso in cui il richiedente abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, deve confermare tale disponibilità al Comune dopo che gli è stata notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

In tale caso il richiedente è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere, redatto con il prezzo della Regione Campania vigente, l'Amministrazione comunale si pronuncia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza del pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta. In caso di assenso da parte dell'Amministrazione comunale (Permesso di Costruire) fissa i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal richiedente. Le esecuzioni delle opere di urbanizzazione delle opere secondaria sarà diretta da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale con la direzione di un tecnico di fiducia dei richiedenti qualora gli stessi lo ritengano opportuno. Prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà nominato dall'Amministrazione comunale un collaudatore in corso d'opera e, le relative spese tecniche saranno a carico dei proprietari richiedenti.

#### **Art. 43 - Penalità per inadempienza della convenzione**

1. Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire dell'intervento a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'75% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il

completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione come a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

2. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su determinazione del Responsabile del Servizio dell'U.T.C. e comunque nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno il 75% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 50% della cauzione verrà svincolato, sempre su determina del responsabile del Servizio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste. Il collaudo deve avvenire entro 90 giorni dall'ultimazione delle opere previste dalla convenzione.

## **TITOLO 5° - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 44 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. L'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. 16 del 04.08.2003 (vedasi allegato "B") ha definito i criteri e gli importi per il pagamento del contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire (ex concessione edilizia) secondo quanto stabilito dalla legge 10/77 e dalla normativa regionale di settore.

2. Salvi i casi di gratuità previsti all'art. 17, comma 3 del T.U. dell'edilizia, il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e s.m.i., con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

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

5. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 del T.U. dell'Edilizia. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle are, ai fini della convenzione,

sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

6. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

7. Il contributo di costruzione non è dovuto :

d) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975, n.153;

e) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, seguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

h) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;

8. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

9. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione nonché di costruzione, dovranno essere versati dal richiedente solo dopo la notifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della congruità delle somme calcolate secondo le indicazioni stabilite dalla regolamentazione comunale di cui alla citata deliberazione di C.C. n.16/2003. Il versamento di somme da parte del richiedente senza la preventiva comunicazione dell'Ente comunale non daranno diritto alcuno al rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 45 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Così come indicato all'art.19 del T.U. dell'edilizia il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettera a) e b) dell'art.16 del T.U., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva. Laddove, la Regione non attivi per tempo tale procedura il Comune, in via transitoria fatta salva ogni riserva di

legge, ove ritenuto necessario con propria deliberazione di Consiglio Comunale provvede alla definizione di tali parametri in via provvisoria.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art.16 del T.U., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art.17 del T.U., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **TITOLO 6° - ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Inizio dei lavori**

#### **Art. 46 - Responsabilità della esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel Capo I art. 29 del T.U. dell'Edilizia, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

2. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

3. E' obbligatorio, per tutta la durata dei lavori, tenere esposta esternamente, in luogo ben visibile, una tabella di dimensioni non inferiori a 4-0,5 metri quadri, indicante : estremi completi del titolo abilitativi con indicazione del tipo dei lavori, il nome e il domicilio del committente titolare del permesso di costruire, del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere e del responsabile della sicurezza, nonché le generalità del progettista architettonico, del progettista strutturale nonché calcolatore se trattasi di opera in cemento armato, oltre al nominativo del collaudatore in corso d'opera.

### **Art. 47 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica**

1. Prima di iniziare la costruzione delle opere in oggetto l'impresa costruttrice deve far pervenire all'Ufficio del Genio Civile, regolare denuncia delle opere, corredata del progetto esecutivo architettonico e strutturale compilato da un architetto o ingegnere, o da altro tecnico abilitato, adempiendo successivamente a tutte le altre prescrizioni di leggi in materia ed alle istruzioni che venissero imposte dalle competenti Autorità.

### **Art. 48 - Inizio dei lavori - Capisaldi**

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici, da rapportare a spazi pubblici, a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

2. Entro quindici giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi entro i seguenti dieci giorni.

3. Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

4. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

5. In tale occasione e nel medesimo verbale, il titolare della permesso di costruire deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

6. Ai fini della validità del Permesso di Costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti allo strumento urbanistico vigente (Generale e/o esecutivo), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di congrue opere che non si limitano al solo impianto del cantiere.

### **Art. 49 - Direttore dei lavori e costruttore - adempimenti**

1. Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Responsabile del Servizio il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, del direttore di cantiere e del costruttore ovvero dell'Impresa cui si intende affidare i lavori con allegato D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva), ove necessario, attestante la regolarità contributiva (INAIL, INPS e Cassa Edile) della stessa Impresa ai sensi della Legge "Biagi" D.Lvo n.276 del

10.09.2003 art.86 comma 10 così come modificato ed integrato dal D.Lvo n.251 del 06.10.2004, art.20 e s.m.e i.;

2. così come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, ove ne ricorrano le condizioni, il titolare del Permesso di Costruire e/o della Denuncia di Inizio Attività prima dell'inizio dei lavori è tenuto a comunicare al Comune, nonché agli Enti interessati, il nominativo del tecnico incaricato della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi della legge 494/96 e s.m.i..

3. l'impresa esecutrice dei lavori è obbligata alla predisposizione del P.O.S. (Piano Operativo di Sicurezza) debitamente compilato in ogni sua parte e diligentemente tenuto presso il cantiere ed attuato per tutte le operazioni di cantiere al fine della salvaguardia dell'incolumità dei lavoratori.

4. Il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore del cantiere a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Responsabile del Servizio, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

5. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile del Servizio con le modalità di cui sopra.

## **Capo II - Conduzione dei lavori**

### **Art. 50 - Installazione del cantiere**

1. Nell'installazione di un cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare nell'uso degli impianti tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..

2. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo, avvalendosi di allacciamenti e scarichi appositi .

3. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 da questi. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

4. I ponteggi debbono essere chiusi verso la strada con stuoie, reti od altro materiale idoneo, provvisti di opportuni ancoraggi .

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

6. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.
7. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
8. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al preposto Ufficio comunale competente con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

#### **Art. 51 - Tutela della pubblica incolumità**

1. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Responsabile del Servizio ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
2. Analogo provvedimento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una fonte di pericolo.
3. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo di intervenire subito; le sole opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva denuncia di inizio attività; ogni ulteriore intervento deve essere, per contro, oggetto di regolare denuncia di inizio attività .
4. Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, essa deve essere corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.
5. Nel caso che lo stato di pericolo sia rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Responsabile del Servizio deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

#### **Art. 52 - Responsabilità della tenuta del cantiere**

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità.
2. Il Responsabile del Servizio, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza nell'esecuzione del rispetto di detta finalità .

3. Ove ne ravvisi la necessità, il Responsabile del Servizio può ordinare che vengano prese le ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

4. Il costruttore deve prendere le precauzioni regolamentari necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori .

### **Art. 53 - Occupazione temporanea del suolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza il preventivo permesso dell'Amministrazione Comunale.

2. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Responsabile del Servizio.

3. La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento, nonché delle eventuali condutture e cavi, aerei e sotterranei .

4. Essa inoltre deve indicare il suolo pubblico che s'intende occupare ed il periodo massimo di validità dell'denuncia di inizio attività.

5. Il Responsabile del Servizio, può concedere il permesso richiesto fissando il pagamento del canone d'uso, secondo i regolamenti comunali vigenti, le norme e le prescrizioni da eseguire nel corso dell'occupazione, la scadenza del permesso stesso.

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

7. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione, solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

8. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne il permesso dal Responsabile del Servizio e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

9. Scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo del permesso, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. In mancanza

la definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente.

10. In caso di ritardo o di interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato suolo pubblico, dovrà il proprietario giustificare presso gli uffici municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dalla constatata interruzione, sarà facoltà del Responsabile del Servizio far cessare il permesso di costruire e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

11. La revoca sarà comunicata all'interessato con semplice avviso a mezzo del messo comunale, ed importerà l'incameramento di tutte le tasse già corrisposte, nonché l'obbligo dell'immediata rimessa in pristino della località a cura e spese dell'interessato.

#### **Art. 54 - Scavi**

1. Gli scavi non saranno permessi, di norma, se non quando debbono praticarsi lontano dalle sedi di strade o spazi pubblici ad una distanza uguale almeno alla loro profondità.

2. Gli scavi, per fondazioni o per altre esigenze, che dovessero necessariamente eseguirsi sul confine o in prossimità di spazi pubblici, saranno consentiti alla condizione che il costruttore adoperi tutte le cautele e mezzi atti ad impedire pericolosi franamenti. A tale scopo egli terrà informato dei mezzi adottati, con sufficiente anticipo e a mezzo di lettera raccomandata, l'Ufficio Tecnico Comunale conservando, in ogni caso, l'intera responsabilità che gli compete per gli eventuali sinistri e danni che si potessero verificare.

3. In giro agli scavi dovrà sempre costruirsi verso gli spazi ed aree pubbliche, uno steccato dell'altezza almeno di due metri.

#### **Art. 55 – Demolizioni e Ricostruzioni**

1. L'altezza del nuovo manufatto, derivante da una demolizione totale di un fabbricato preesistente, ricadenti all'interno del perimetro urbano ovvero nelle zone omogenee A e B del PRG vigente, non può in ogni caso superare l'altezza media dell'intorno urbano costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto di facciata di riferimento.

2. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta nonché la sistemazione del terreno di sedime così come previsto dall'art.7 del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2001

3. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
4. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
5. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese o, nell'impossibilità, a consegnarli intatti all'Amministrazione Comunale.
6. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche autorizzate per rifiuti speciali di seconda categoria, tipo A (Delibera Comitato dei Ministri 27/7/'94).
7. Per il recupero e riciclaggio dei materiali inerti il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. comunica al servizio comunale competente le modalità di conferimento degli stessi presso impianto autorizzato e cura la conservazione delle relative bolle ai fini della prova. Le bolle devono essere trasmesse al Comune alla fine dei lavori. In mancanza saranno applicate le sanzioni previste dalla legge.
8. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura, deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

#### **Art. 56 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/'39. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose trovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Responsabile del Servizio dispone i provvedimenti opportuni.
3. Nel caso che si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistano opere di interesse storico-artistico e i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrità di tali opere, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale permesso particolare indicando le precauzioni che intende adottare per evitare il loro danneggiamento.

### **Capo III - Controllo ed ultimazione dei lavori**

#### **Art. 57 - Controllo sulla esecuzione dei lavori**

1. Copia della permesso di costruire e le autorizzazioni atte a comprovare la regolarità dei lavori dovranno essere tenute sul luogo dei lavori sino a che sia stata dichiarata l'abitabilità dell'edificio.
2. Il Comune, ai sensi delle leggi vigenti, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha facoltà di ordinare la sospensione di essi qualora riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente regolamento e le speciali prescrizioni della permesso di costruire, oppure qualora riscontri che l'esecuzione non è conforme al progetto approvato.

#### **Art. 58 - Vigilanza dei lavori**

1. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, i Vigili Urbani, i Vigili Sanitari ed i Cantonnieri delle strade sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio attività in corso di validità.
2. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformità delle norme di carattere generale vigenti in materia e di quelle del presente Regolamento nonché in conformità della permesso di costruire.
3. Per l'espletamento del loro compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
4. Il titolare della permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a dare comunicazione al Responsabile del Servizio per lettera raccomandata dell'inizio e della fine dei lavori.
5. Il titolare della permesso di costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi per effettuare i controlli.
6. Per ogni visita si redige apposito verbale.
7. La mancata visita ovvero la mancata contestazione di eventuali illeciti, non esime il titolare della permesso di costruire, il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore di cantiere dalle loro responsabilità civili e penali circa l'inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti nonché della conformità alla permesso di costruire.

**Art. 59 - Contravvenzioni**

1. Possono elevare contravvenzioni previste dal primo comma dell'articolo seguente:
  - a) i funzionari tecnici e i Vigili Urbani;
  - b) i Vigili Sanitari;
  - c) i Cantonieri delle strade
2. Le contravvenzioni possono essere intimare e debbono essere accertate con verbali redatti a termini di legge.
3. Esse non potranno essere conciliate se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.
4. Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la denuncia di inizio attività comunale, o non rispondenti ai termini della denuncia di inizio attività ottenuta, intimazione dell'Amministrazione Comunale importa l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvo naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorità Comunale potrà adottare a termini di legge.

**Art. 60 - Provvedimenti e sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alla norme del presente Regolamento (escluse le norme igienico edilizie) si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia, e in particolare quelle contenute nel T.U. dell'Edilizia.
2. Per le infrazioni alle norme igienico edilizie saranno invece applicate le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi Sanitarie approvate con R.D. L. 27 luglio 1934 n. 1265 e successive.
3. Qualora sia constatata l'inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire, il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino .
4. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Responsabile del Servizio non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
5. L'ordinanza del Responsabile del Servizio deve essere notificata al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di permesso di costruire.
6. Qualora si tratti invece di lavori iniziati senza permesso di costruire o di lavori proseguiti nonostante la notifica dell'ordinanza di sospensione citata nel 3° comma del presente articolo, il contravventore sarà denunciato all'Autorità Giudiziaria competente per l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle leggi ed inoltre il

Responsabile del Servizio previa diffida, può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

#### **Art. 61 - Apposizione dei numeri civici**

1. A costruzione ultimata, e prima dell'utilizzazione della stessa, gli accessi dalle vie, piazze, ecc., ai fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di apposita numerazione, da indicarsi su targhe di materiale resistente, del tipo già adottato dal Comune per altri fabbricati.
2. La numerazione, da effettuarsi in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica in occasione del Censimento, va concordata con gli Uffici comunali.
3. La spesa per l'apposizione dei numeri civici sarà a carico dei proprietari dei fabbricati.

#### **Art. 62 - Termine dei lavori - Permesso di agibilità**

1. Prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, apposita domanda di rilascio del certificato di agibilità, per ottenere sia l'apposizione del numero civico, sia la visita di sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria definita al comma 3 dell'art.24 del T.U. dell'Edilizia.
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai seguenti interventi :
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni indicate al precedente comma 1.
4. Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione :
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, debitamente vistata dal catasto;
  - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
  - c) dichiarazione del tecnico direttore dei lavori in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del T.U. dell'Edilizia, nonché all'articolo 1 della legge 9+ gennaio 1991, n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. dell'Edilizia;
- e) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del T.U. dell'Edilizia, riportante gli estremi di avvenuto deposito presso gli uffici regionali del Genio Civile;
- f) Certificato del competente ufficio della regione, di cui all'art.62 del T.U. dell'Edilizia, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della parte II del T.U. dell'Edilizia;
- g) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché articolo 82 del T.U. dell'Edilizia.
- h) Quanto altro indicato e previsto dalla normativa vigente in materia nonché quanto previsto dalla normativa prevenzioni incendi;

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio tecnico comunale, previa eventuale ispezione dell'ufficio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione elencata al precedente comma 1.

3. Il permesso di agibilità è l'atto amministrativo con il quale viene consentito al proprietario dell'immobile di abitare o di fare abitare l'edificio costruito, o, comunque, di destinarlo all'uso per il quale fu costruito.

4. Il rilascio del permesso di agibilità è subordinato all'osservanza di tutte le norme edilizie, con speciale riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e a quelle contenute nello strumento urbanistico generale.

5. Il rilascio del permesso di agibilità è subordinato inoltre al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsiasi genere inerenti alla costruzione, salvo comunque la successiva definizione delle eventuali contestazioni.

## **TITOLO 7° - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI**

### **Capo I - Stabilità degli edifici**

#### **Art. 63 - Norme generali di sicurezza**

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

2. Vanno applicati i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, nonché le specifiche normative tecniche vigenti.

### **Art. 64 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni**

1. E' necessario adottare nella realizzazione delle fondazioni degli edifici tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantirne un solido appoggio, verificando opportunamente le caratteristiche del piano fondale e delle aree circostanti (prossimità a monte o a valle di cigli di dirupi, aree di erosione di corsi d'acqua, esposti ad esondazioni, terreni di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento) nel rispetto delle specifiche normative in materia.
2. Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

### **Art. 65 - Murature**

1. Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali, usando malta cementizia.
2. Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dev'essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m 0,80.
3. Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione delle spinte orizzontali.
4. Sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali; le spinte vanno eliminate con idonei accorgimenti.
5. In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un cordolo di collegamento di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

### **Art. 66 - Solai, coperture e balconi.**

1. I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno quattro quinti dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni ml. 2,00.
2. E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

## Capo II - Requisiti degli edifici

### Art. 67 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi

1. Negli edifici urbani, gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della Sanità del 05.07.1975.
2. Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali, da una cucina o da un angolo cottura annessa al tinello e da un bagno.
3. Nei sottotetti abitabili di nuova realizzazione, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 05.07.1975, l'altezza minima di ml. 2,70 ammessa è quella media del locale così come definita al successivo art. 72, comma 2, del presente regolamento;
4. Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.
5. Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: il locale deve avere un volume a tutta altezza libero di almeno 40 mc ed una altezza minima di m. 4,80 (l'altezza netta del soppalco non deve risultare inferiore a m 2,20); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.
6. La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non deve mai superare il doppio della sua altezza.
7. Nei locali di nuova costruzione con piano di calpestio a quota non superiore a m. 1,00 dal piano del marciapiede o da quello del terreno sistemato, sono vietate le destinazioni d'uso residenziali. Fanno eccezione a tale norma i locali che prospettano su un'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio, di profondità non inferiore a m. 5, e quelli già esistenti e/o realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione

### Art. 68 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. L'altezza minima è fissata in mq. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i vani ripostigli, depositi e cantine.
3. L'altezza delle aree porticate, se non adibite all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 2,50.

### Art. 69 - Servizi igienici

1. Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

2. Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.
3. I gabinetti possono avere accesso soltanto da locali di disimpegno; locali bagno possono essere annessi in maniera esclusiva a spogliatoi e stanze da letto .
4. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5.7.1975.

#### **Art. 70 - Scale**

1. Per le casse di scale ed i collegamenti verticali in genere, e' consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio .
2. Le alzate dei gradini non dovranno eccedere l'altezza di cm 18; le alzate per ciascun rampante non dovrà superare il numero di 12 e l'ampiezza della rampa deve essere calcolata a norma di legge.

#### **Art. 71 - Sotterranei, seminterrati**

1. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.
2. Nelle nuova edificazione di edifici è ammessa la realizzazione di interrati la cui superficie lorda non dovrà superara la superficie lorda del sovrastante edificio, mentre l'altezza interna netta non dovrà essere superiore a ml. 2,40 e costituiscono di norma volume non computabile ai fini volumetrici e possono essere destinati a autorimessa e/o depositi-cantine. Nel caso l'altezza interna netta ecceda i ml.2,40 o che la superficie lorda superi quella del sovrastante fabbricato, o che ambedue le condizioni non vengano rispettate in eccedenza, tali interrati sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici previsti nella zona omogenea del vigente P.R.G.-
3. Per la realizzazione di interrati derivanti dalla esecuzione di spazi non coperti ovvero non derivanti dalla realizzazione di un edificio vale quanto stabilito al precedente comma 2 del presente articolo con la condizione che la superficie interrata massima lorda realizzabile deve essere non superiore al 10% (diecipercento) della superficie complessiva lorda del lotto di terreno interessato dall'intervento. Le eccedenze di altezza interna e di superficie lorda realizzabile comportano il computo ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici previsti nella zona omogenea del vigente P.R.G.

4. L'uso del seminterrato, di cui almeno ml.1,30 sul piano di spiccato, per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito preventivo parere dell'ASL, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza netta minima dei locali deve essere di almeno m. 3,00, di cui almeno m. 1,00 sul piano di spiccato;
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere creata un'intercapedine ventilata e drenata, fino a una profondità di cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/6 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi aperti pubblici o privati o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale rispetto alla parete finestrata non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

5. L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dall'ASL a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca del permesso in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

6. Eventuali deroghe per i locali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, saranno valutate caso per caso previo idoneo sopralluogo e parere favorevole della competente ASL e di altri enti titolati.

#### **ART. 72 – Sottotetti**

1. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione, di ricostruzione e sopraelevazione di edifici possono essere realizzati piani sottotetto, nel rispetto di ogni disposizione dello strumento urbanistico generale vigente, sia ove si configurano **sottotetti abitabili** sia ove si configurino come **spazi accessori**.

2. Per **sottotetti abitabili**, nei casi di cui al comma 1, si intendono i piani sottotetto da adibirsi, anche quali unità immobiliari autonome, a funzioni abitative aventi un'altezza media interna non inferiore a ml. 2,70 ed il rapporto di aeroilluminazione di ogni singolo vano non sia inferiore a 1/12 della superficie utile netta. La volumetria dei sottotetti abitabili è computata ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici della singola zona omogenea definita dal piano regolatore generale in vigore.

3. Le falde delle coperture a tetto non potranno avere pendenza inferiore al 30%;

4. Per **sottotetti configurantisi come spazi accessori** si intendono i piani sottotetto non utilizzabili ai fini abitativi che possono essere utilizzati solo come depositi, stenditoi, vani per installazione di impianti tecnologici.

5. I locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** devono avere un'altezza media netta interna non superiore a ml. 2,40 e costituiscono di norma volume tecnico non computabile ai fini volumetrici.
6. I locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** possono essere frazionati con tramezzature ed essere pavimentati e nel caso di stenditoio può essere presente un W.C. e/o lavanderia.
7. L'altezza media dei locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** non potrà essere comunque eccedere i ml. 2,40. Per le coperture a falde articolate l'altezza media prescritta sarà determinata come media della sommatoria delle altezze medie netta di ogni singola falda in cui il tetto si articola.
8. I volume dei locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** non abitabili la cui altezza media ecceda i ml. 2,40 sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici. Quando i locali sottotetto siano frazionati il computo dell'altezza media va sempre riferito alle falde.
9. L'illuminazione e la ventilazione dei locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** potrà essere assicurata da lucernai ubicati nelle falde, da abbaini e da finestre aperte nei timpani.
10. Nei locali **sottotetti configurantisi come spazi accessori** il rapporto di illuminazione tra la superficie complessiva netta del solaio di sottotetto e la sommatoria delle superficie illuminanti non potrà eccedere il 6%.
11. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammesse luci di dimensioni maggiori di quelle indicate al comma precedente.
12. Per i sottotetti preesistenti realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, da recuperarsi ai fini abitativi, si applicano le disposizioni della legge Regionale n.15 del 28.11.2000 e s.m.i.

**Art. 73 – Superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico**

1. In riferimento a quanto stabilito dal Capo III del T.U. dell'Edilizia i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, nonché tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2 dell'art. 77 del T.U. dell'Edilizia.
2. La progettazione deve comunque prevedere :
  - a) accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, vi compresi i servoscala;

- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

3. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio nonché alle disposizioni adottate ai sensi del Capo III del T.U. dell'Edilizia così come indicato al comma 4 dell'art.77 del citato T.U.

4. I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

5. L'esecuzione delle opere edilizie tese alla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico in ogni caso devono realizzarsi nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni così come disposto dall'art. 80 del T.U. dell'Edilizia.

6. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n.118, e successive modificazioni, alla sezione prima Capo III del T.U. dell'Edilizia, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n.503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n.236.

7. Tutte le opere di nuova realizzazione eseguite negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

8. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n.104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone handicappate., e pertanto si applicano le sanzioni previste dal comma 7 dell'art.82 del T.U. dell'Edilizia.

#### **Art. 74 - Alloggi collettivi**

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati comunque ad alloggio temporaneo di persone, i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc.18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre.

2. Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i bagni debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sei

persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

3. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/'25 e successive; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

### **Art. 75 - Locali ad uso commerciale**

1. I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) nei locali di nuova realizzazione l'altezza minima dovrà essere di **ml. 3,00** se situati al piano terreno. Nelle unità immobiliari che, ove previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, modifichino con intervento edilizio l'originaria destinazione d'uso in locali ad uso commerciale l'altezza minima dovrà essere di ml.2,90. Tali altezze si misurano dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura a metà saetta;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/'27, oltre alle norme del D.P.R. n. 547/1955 e successive nonché a quanto stabilito al precedente art.73 del presente Regolamento Edilizio in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

3. Eventuali deroghe per i locali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, saranno valutate caso per caso previo idoneo sopralluogo e parere favorevole della competente ASL e di altri enti titolati.

### **Art. 76 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani**

1. I depositi, magazzini e i laboratori artigiani debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere le pareti ricoperte da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle, o in altro materiale liscio, duro e compatto.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate ed i laboratori debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

### **Art. 77 - Parcheggi privati**

1. Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi che comportano trasformazioni d'uso, è prescritto il rispetto della dotazione minima di superficie destinata a parcheggio privato, secondo le disposizioni delle vigenti leggi e della normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale .
2. Qualora tali parcheggi siano organizzati con singoli box o stalli, ogni posto auto potrà assimilarsi a mq. 25 di equivalente spazio di parcheggio richiesto dalle norme.
3. I parcheggi privati non situati all'aperto e le autorimesse in genere, devono essere conformi alle norme di sicurezza antincendio.
4. Le uscite verso spazi pubblici devono essere ubicate e realizzate in modo da assicurare buona visibilità al conducente. Se l'uscita parcheggio è costituita da una rampa, tra la rampa e lo spazio di pubblico transito dev'essere previsto un tratto piano di almeno m. 3,00 di lunghezza.

## **Capo III - Estetica degli edifici**

### **Art. 78 - Decoro degli edifici**

1. Tutte le fronti degli edifici, ed in particolare quelle che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorno delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali e i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
3. Gli interventi su edifici tradizionali devono tendere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri e dei materiali e delle finiture dell'impianto originario .
4. Quando si tratti di edifici che costituiscono cortine di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, e di dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.
5. Le prescrizioni dell'Amministrazione relative al decoro dell'edificato sono suscettibili, in caso di inerzia dei proprietari degli immobili, di attuazione sostitutiva in danno da parte dell'Amministrazione stessa.

**Art. 79 – Ultimazione degli edifici incompleti**

1. Così come già definito dall'Amministrazione comunale con Delibera di C.C. 13 del 12.05.2004 (vedasi allegato "C") i fabbricati realizzati in conformità di una Licenza e/o Concessione Edilizia ma non ultimati funzionalmente per motivate ragioni non dipendenti dalla volontà dei titolari, ovvero edifici privi della tamponatura perimetrale ma completi nella loro struttura (pilastri, travi, solai e solaio di copertura), possono essere completati funzionalmente anche in deroga alla normativa urbanistica al fine provvedere alle richieste di completamento inoltrate dai cittadini, attraverso i seguenti criteri :

a) che il fabbricato, ovvero la struttura dello stesso – costituita da pilastri, travi, solai e solaio di copertura – sia stata realizzata a seguito ed in conformità di una regolare Licenza o Concessione Edilizia anche in sanatoria;

b) che la consistenza volumetrica sia stata riportata all'interno del vigente Piano Regolatore Generale ovvero sia presente nelle schede di anagrafe edilizia e riportata nelle tavole : "Stato di consistenza degli edifici – riferimento anagrafe edilizia" n.ri 6/A, 6/B, 6/C, 6/D, 6/E 6/F, 6/G1, 6/G2, 6/G3 nonché nelle tavole "Consistenza edilizia" n.ri 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 7/E, 7/F, 7/G1, 7/G2 E 7/G3 dello stesso piano e;

c) che il completamento funzionale-architettonico sia eseguito senza alterazione delle destinazioni d'uso, delle superfici e delle volumetrie riportate nell'originario atto concessivo;

2. Alla richiesta di completamento, inoltrata allo Sportello Unico ai sensi del presente Regolamento Edilizio nonché di quanto definito dalla citata delibera di C.C. n. 13/2004, dovrà essere allegata la seguente documentazione :

**a)** attestazione rilasciata dall'U.T.C. circa la presenza del manufatto all'interno delle schede di anagrafe edilizia del vigente P.R.G. nel quale si evidenziano : *nominativo del proprietario, superficie coperta, volume, superficie dei singoli piani, epoca di costruzione, destinazione d'uso, stato di conservazione, vincoli;*

**b)** autocertificazione del richiedente nella quale siano dichiarati i motivi che non hanno permesso il completamento funzionale del manufatto oggetto della richiesta;

**c)** idonea perizia asseverata da tecnico abilitato che descriva compiutamente lo stato dei luoghi ed attesti la conformità della struttura realizzata alla licenza/concessione edilizia rilasciata ed evidenzi la presenza della consistenza volumetrica nel vigente P.R.G., con descrizione delle fasi di completamento-architettonico e dichiarazione della immodificabilità della destinazione d'uso, delle superfici e del volume con allegato grafico – piante, sezioni e prospetti – in scala adeguata debitamente quotato dello stato di fatto oltre ad allegata documentazione fotografica che evidenzi con chiarezza tutto il manufatto oggetto dell'intervento nonché dell'area ad esso circostante;

**d)** stralci planimetria catastale, P.R.G., P.T.P., Parco Nazionale, ecc. il tutto riportante il manufatto oggetto di completamento;

**e)** planimetria in scala non inferiore a 1/500 stato di fatto e di progetto riportante il manufatto oggetto di completamento con indicazione delle distanze da confini, strade e fabbricati limitrofi;

**f)** schede di calcolo analitico delle superfici e dei volumi;

- g) grafico del progetto di completamento-architettonico – piante, sezioni e prospetti – in scala adeguata debitamente quotato con indicazione dei materiali di finitura;
- h) grafico del progetto di riqualificazione paesistico-ambientale – planimetria in scala 1/200 preferibilmente con tavole colorate -, in scala adeguata, debitamente quotato dell'area esterna di pertinenza del fabbricato con indicazione dei materiali da impiegare e delle essenze arboree autoctone presenti e di nuova piantumazione;
- i) quanto altro ritenuto necessario al fine di una chiara esplicitazione dell'intervento progettuale proposto.

#### **Art. 80 – Completamento degli edifici oggetto di istanze di condono edilizio**

1. Così come già definito dall'Amministrazione comunale con Delibere di C.C. n.67 del 27.12.2001 (vedasi allegato "D") e n.39 del 30.11.2004 (vedi allegato "I") gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio presentate ai sensi della legge 47/85 e legge 724/94 e s.m.i. non ultimati nella loro struttura (pilastri, travi, solai e solaio di tetto di copertura) ma privi di definitivo completamento in quanto carenti di tamponatura perimetrale e relative ripartizioni interne, possono essere completati funzionalmente anche in deroga alla normativa urbanistica al fine provvedere al rilascio del permesso in sanatoria.

2. Per tali edifici il completamento funzionale e di conseguenza la condonabilità degli stessi, in quanto presente istanza di condono edilizio, sarà riconosciuta a prescindere dalla tecnologia utilizzata per la realizzazione delle tamponature perimetrali, previa acquisizione dei pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente.

3. Per ammissibilità al completamento, e quindi dell'istanza di condono edilizio, il richiedente titolare della stessa dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale unitamente ai grafici rappresentanti sia il manufatto incompleto debitamente quotato, che i grafici che rappresentano l'edificio completo delle tamponature perimetrali e degli altri elementi ed opere atti a configurare l'opera compiutamente definita anche idonea perizia giurata a firma di tecnico abilitato che descriva l'opera e la compatibilità della stessa anche con i criteri definiti al punto 7.1.5. dei **Criteri Guida** per la Commissione Edilizia Beni Ambientali di cui al comma 2 dell'art. 70 delle N.A. del vigente P.R.G. approvati dall'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n.12 del 12.05.2004 (vedasi allegato "A"), ovvero : Per quelle opere abusive, oggetto di idonee istanze di Condono Edilizio, le cui strutture seppure ultimate non sono complete degli elementi di tamponatura e finitura così dovranno – ove sanabili - essere completate con elementi non prefabbricati ma bensì con elementi riconducibili all'artigianato locale e coerenti con la storicità ambientale del sito in quanto l'intero territorio comunale è parte integrante del Parco Nazionale. Pertanto, l'intervento dovrà essere rivolto alla riqualificazione dell'opera abusiva, i cui caratteri architettonici dovranno attenersi alla destinazione d'uso della zona

Omogenea definita dal P.R.G. vigente, e l'intervento stesso dovrà rivolgersi alla riqualificazione paesistico-ambientale sia dell'opera abusiva condonabile che dell'area esterna di stretta pertinenza del manufatto al fine di meglio ottimizzare l'inserimento dell'opera abusiva da sanare nel contesto ambientale del sito. Pertanto, tali soluzioni di completamento e quindi di recupero del patrimonio edilizio preesistente dovranno essere verificati attraverso idonee progettazioni nelle quali siano evidenziati i criteri di tutela e valorizzazione paesistico-ambientali del completamento-recupero eventualmente da eseguire anche attraverso l'ausilio di valutazioni di impatto ambientale e di valutazione d'incidenza, ove prescritte dalla normativa.

4. Ai fini della individuazione del volume del manufatto viene considerato il solido definito dalla pianta delle fondazioni e dei relativi pilastri, ovvero dell'intelaiatura in cemento armato.

5. Non sono computabili ai fini volumetrici quelli scaturenti da aggetti, sporti e similari, tali da definire copri aggettanti noti come "bow-windows".

6. Quanto indicato nel presente articolo si applica ai soli edifici in cemento armato per i quali sia stata presentata istanza di condono edilizio sia ai sensi della legge 724/94 nonché ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., semprechè l'opera sia sanabile previa acquisizione dei pareri e/o nulla osta degli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli.

#### **Art. 81 - Intonacatura e tinteggiatura**

1. I muri, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

2. E' prescritto, per le pareti esterne, l'uso di intonaci civili adeguati per grana e colore agli elementi preesistenti che caratterizzano la via o il tratto in cui l'edificio si affaccia . Per gli interventi su edifici tradizionali è prescritto l'uso di intonaci lamati a terre naturali .

3. Per gli edifici realizzati con paramenti in pietra o mattoni a faccia vista e' vietata la ricopertura mediante intonaco, ed è prescritto il ripristino con ripulitura e stuccatura dei giunti .

4. Sono vietati i rivestimenti anche parziali con materiali applicati (listelli di cotto e simili), e quelli in pietra contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente circostante .

5. Non è ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio; negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

6. Prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di sottoporre all'esame dell'U.T.C. alcuni campioni delle tinte da applicare. Fra tali campioni l'U.T.C. sceglierà quello ritenuto più idoneo, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta.
7. L'Amministrazione per orientare tali scelte può dotarsi di proprie campionature e di "piani del colore".
8. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita denuncia di inizio attività, sottoponendo i relativi disegni.

### **Art. 82 - Manutenzione dei prospetti**

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'esteticità, il decoro, l'igiene.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
3. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono indecorose, il Responsabile del Servizio, a suo insindacabile giudizio e sentita ove necessario la Commissione per il Paesaggio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge. Tale disposizione potrà essere applicata anche per fabbricati oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e s.m.e i. ed allo stato non definiti, senza pregiudizio per l'ammissibilità del condono e previo pagamento delle somme di oblazione, sanzione ed oneri e costi di urbanizzazione.
4. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi brevi e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.
5. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Pertanto e' obbligatorio almeno per un'altezza di ml. 0,80 l'uso di materiali durevoli, quali pietra locale o conglomerato a grana grossa .

6. Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale incassate nella muratura dell'altezza di ml.2,00; per la restante parte devono essere in lamiera (ferro o rame) o verniciate .

7. Massima cura deve essere adottata nel disporre sulle facciate tubazioni esterne di adduzione di acqua o gas o fecali, nonché le linee elettriche e telefoniche, collocandole, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiano o sporti di gronda .

### **Art. 83 - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali**

1. Negli interventi di risanamento conservativo è prescritta la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni che alterano i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio, la cui eliminazione concorre all'opera di riqualificazione formale del fabbricato e degli spazi liberi circostanti, sia pubblici che privati .

2. In tale tipologia di intervento e' prescritto, altresì, il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni (androni, blocchi scala, porticati, e simili), e degli ambienti interni che presentano elementi significativi e tipici (volte, decorazioni, ecc.) . In particolare e' prescritta la conservazione di scale in muratura e in pietra, sia interne che esterne, in tutti i casi in cui lo richiedano esigenze architettoniche, ambientali e di conservazione delle tipologie strutturali costruttive .

3. Negli interventi di tipo strutturale, lesioni e dissesti dovranno essere ripresi con gli stessi materiali preesistenti (mattoni, tufo, pietra) e gli elementi cementizi armati o metallici saranno limitati alle parti interne dell'edificio (iniezioni, chiodature, tiranti, cordoli,telai, ecc.); per le murature perimetrali di facciata tali elementi andranno opportunamente occultati o schermati .

4. Per i prospetti di interesse formale e' prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie, sia a livello di piano terra che in elevazione .

5. E' prescritta la conservazione o il ripristino di balconi e davanzali in pietra, di cornici, lesene, pilastri, cornicioni, ornici ed altri elementi decorativi in pietra o in muratura intonacata o in ferro, con la ripresa delle stesse linee decorative e geometriche, possibilmente con gli stessi materiali tradizionali. Tale prescrizione potrà essere espressamente richiesta dall'Autorità Comunale .

6. Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, sono vietati, nell'ambito di tutte le operazioni di risanamento, nuovi sporti o balconi prospicienti su aree pubbliche, e vanno comunque eliminati i balconi continui su due o più aperture di affaccio .

7. Sono ammesse a chiusura delle aperture nelle facciate ai piani superiori soltanto persiane apribili ad anta o a pacchetto, oppure scuretti retrostanti le invetriate .

E', pertanto, vietato l'uso di avvolgibili sia in plastica che in legno . Sono ammessi infissi esterni, secondo quanto previsto dal P.T.P. vigente.

**Art. 84 - Insegne, mostre e vetrine**

1. Chiunque intenda apporre sui muri, anche provvisoriamente, insegne, stemmi, mostre e vetrine deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, presentando apposita richiesta corredata dal disegno riportanti la dimensione e le caratteristiche dell'insegna ecc., da una breve relazione tecnica e dalla documentazione fotografica riportate il luogo dove installare l'opera.
2. L'apposizione può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.
3. Il Permesso all'installazione sarà in genere rifiutato per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata l'denuncia di inizio attività ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro, salvo quanto previsto dall'articolo precedente.
4. L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.
5. Le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
6. Le tende parasole alle finestre delle case ed alle luci dei negozi, nonché le insegne a bandiera non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiori a ml. 2,50, e comunque in ossequio a quanto previsto dal regolamento di Polizia Municipale.
7. Gli oggetti delle mostre e vetrine non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

**Art. 85 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate**

1. Le aree urbane inedificate di proprietà privata, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.
2. Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se non destinate a parcheggio, saranno sistemate con viali ed aiuole.
3. Per le aree visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, l'Amministrazione ha facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare ad esse decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può farli eseguire d'ufficio, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge .
4. Le recinzioni degli spazi privati al confine con le pubbliche strade, dovranno avere l'altezza della parte in muratura non superiore a m. 1,20, ed essere sormontate da inferriate .

5. Gli spazi di privata proprietà a confine con la pubblica strada e a quota superiore di questa, dovranno essere sostenuti con adeguate opere di sostegno, a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 86 - Chioschi e cartelloni pubblicitari**

1. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare richiesta di permesso all'installazione da inoltrare al Comune.

2. Il collocamento di chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio possono essere revocati quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

3. Sono vietate insegne pubblicitarie e tabelle per manifesti e segnaletica lungo le strade o apposte su elementi naturali o edificati che contrastino con i caratteri formali dell'ambiente .

4. E' comunque proibito, senza il preventivo permesso dell'Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso all'installazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni o fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro della località, e comporta il pagamento di un canone annuo da versarsi al Comune , e comunque in ossequio a quanto previsto dal regolamento di Polizia Municipale.

5. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

6. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal Comune previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, così come stabilito dalle norme del Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 87 - Servitù pubbliche**

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare, alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) tabelle della toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) semafori e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;

- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità o eventi storici;
  - f) tabelloni per pubbliche affissioni;
  - g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni;
  - h) orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.
3. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state rimosse o danneggiate per fatti loro imputabili.

#### **Art. 88 - Elementi in oggetto**

1. La costruzione di balconi ed altri elementi in oggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Permesso di costruire ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.
2. Sono vietati:
- a. gli oggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di ml.2,50 dal piano stradale;
  - b. gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a ml.2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di ml.4,50 se la strada ne è priva.

#### **Art. 89 - Coperture, balconi e pensiline**

1. Negli edifici con coperture inclinate le falde dovranno presentare unica inclinazione, con pendenza non inferiore al 30%, e manti tradizionali (nelle ristrutturazioni con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero) .
2. La linea di gronda, al perimetro della tompagnatura esterna del fabbricato, non potrà avere una altezza maggiore di ml. 0,80 dall'estradosso del solaio sottostante; tale limitazione non sussiste qualora detta linea di gronda sia arretrata planimetricamente di ml. 2,00 dal perimetro della tompagnatura esterna , nonchè per la realizzazione di sottotetti, mansarde e attici.
3. Sui terrazzi non sono ammesse coperture in lamiera o in materiali plastici .
4. Non sono ammessi balconi e pensiline su spazi pubblici o privati destinati al traffico veicolare.
5. I balconi non potranno essere realizzati a quota inferiore a ml. 3,5 dal piano del marciapiede.
6. I balconi prospicienti su spazi e strade pubbliche, non destinate al traffico veicolare, ed ogni altro elemento in oggetto potranno sporgere dal fabbricato non più di un decimo della larghezza stradale con un massimo di ml.1,50.

### Art. 90 - Porticati e marciapiedi

1. Le modalità da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici di uso pubblico dovranno essere determinate a cura dell'autorità comunale.

Dette costruzioni dovranno rispondere anche ai seguenti requisiti:

a) **Porticati** : I porticati da aprirsi al pubblico passaggio dovranno essere di larghezza ed altezza non inferiori a ml.2,00 e ml.3,00 rispettivamente o a quelle dei porticati contermini e dovranno essere di facile accesso per le persone disabili. I porticati ad uso pubblico, realizzati in edifici ad uso privato non sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici della zona omogenea individuata dal piano regolatore generale vigente. I porticati ad uso privato, da realizzarsi per edifici privati, che abbiano una superficie utile pari al 30% della superficie utile complessiva S.C. – dell'unità immobiliare di pertinenza - non sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici della zona omogenea individuata dal Piano Regolatore Generale vigente, l'eccedenza sarà valutata ai fini volumetrici. Rimangono a totale carico del Comune la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di uso pubblico.

b) **Marciapiedi** : Nelle vie nelle quali l'autorità comunale riterrà opportuno di adottare, ampliare o completare i marciapiedi, ogni edificio o muro di cinta dovrà esserne munito nella parte confrontante il suolo pubblico. I marciapiedi dovranno essere lastricati con materiali durevoli (es. porfido, cotto, pietre locali e simili), escludendo l'impiego di materiali ceramici, e muniti di guida esterna di materiale idoneo. La loro larghezza verrà fissata dall'autorità medesima in base alla larghezza della via e dei marciapiedi già esistenti. Le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune, il quale, però, può chiamare i proprietari a contribuirvi nelle forme più appropriate. In caso di edifici arretrati rispetto al filo stradale, ove s'intenda lasciare al pubblico transito lo spazio antistante l'edificio, le spese per la pavimentazione della zona arretrata saranno a carico dei proprietari frontisti. La pavimentazione dovrà essere eseguita con gli stessi materiali dall'antistante marciapiede, salvo diversa denuncia di inizio attività dell'autorità comunale.

### Art. 91 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni

1. L'occupazione permanente del suolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario o opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

2. Sono ammesse in particolare : la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.
3. Nel relativo atto, da stipularsi a permesso di costruire avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente alla Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
4. I passi carrabili possono essere concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere .
5. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, ecc. nonché imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

#### **Art. 92 - Elementi di arredo urbano**

1. E' prescritta la conservazione delle pavimentazioni in pietra esistenti . Per le nuove pavimentazioni urbane e' consigliato il ricorso a tecniche costruttive e materiali tradizionali .
2. Per i muri di contenimento e parapetti esistenti e' prescritto il ripristino con stilatura dei giunti e sostituzione degli elementi eventualmente mancanti o la ripresa degli intonaci tradizionali .
3. Per i nuovi muri di contenimento e' prescritta l'uso di materiali tradizionali locali per il paramento esterno ed una altezza massima di ml 2,0 , oltre la quale si dovrà procedere per terrazzamenti sistemati a verde . Eventuali deroghe, previa idonea ed acclarate motivazioni, per terreni scoscesi, saranno valutate volta per volta dalla commissione per il paesaggio.
4. L'uso di elementi illuminanti, sia pubblici che privati, a forte intensità dovrà essere rispondente alle vigenti normative di settore relativamente al contenimento dell'inquinamento luminoso . E' consigliato l'aumento del numero degli elementi e l'unificazione degli stessi, con preferenza per lampade con sostegno a muro .
5. E' prescritta per tutte le aree libere di uso pubblico la sistemazione a verde con conservazione ed integrazione delle alberature . Analoga prescrizione vale per gli spazi verdi privati. E' in particolare vietato il taglio della vegetazione di alto fusto se non laddove la stessa arrechi danno.

## TITOLO 8° - EDIFICI SPECIALI

### Capo I - Edifici rurali

#### Art. 93 - Norme generali

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli : che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, e del personale che lo coadiuva, secondo quanto previsto della normativa vigente ed in particolare in ossequio alla analoghe disposizioni previste dall'adottato Piano del PNCVD; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.
2. I fabbricati rurali nonché tutte le opere edilizie da realizzarsi con permesso di costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, all'interno delle zone omogenee "E" di cui al D.M. n.1444/68, e PRG vigente, dovranno essere realizzati nel rispetto non solo della normativa urbanistica ed edilizia vigente ma anche della normativa definita dal D.P.R. 05.06.1995 e s.m.i., nonché nel rispetto della normativa di attuazione del P.T.P. vigente per le sole opere edilizie ricadenti nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico.
3. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito un marciapiede largo almeno ml. 0,60.
4. Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

#### Art. 94 - Locali di abitazione nelle case rurali

1. I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di ml. 3,00 per il piano terreno e di ml.2,70 per i piani superiori. Detti locali di abitazione devono essere autonomi ed indipendenti da locali ad uso deposito di prodotti agricoli . Tali depositi non devono presentare elementi di comunicazione con i locali destinati ad abitazioni.
2. Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm.30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato.
3. Per i locali destinati ad abitazione valgono tutte le norme generali per gli edifici urbani.
4. L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro .

5. I locali di deposito dei prodotti agricoli, delle derrate nonché dei concimi debbono essere indipendenti dall'abitazione ed essere realizzati con volumetria propria autonoma e funzionalmente indipendente dal corpo di fabbrica destinato ad abitazione. Detti ambienti ad uso deposito debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

#### **Art. 95 - Servizi igienici nelle case rurali**

1. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'igiene e profilassi.
2. Le case rurali debbono disporre di un proprio bagno, con acqua corrente per ciascun alloggio. I gabinetti debbono scaricare in fosse biologiche e debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0,80 di superficie.
3. Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 96 - Edifici per il ricovero degli animali**

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata solo per gli edifici esistenti purché : non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di ml.2,00.
2. I ricoveri, di nuova realizzazione, dovranno distare dai fabbricati civili alieni non meno di ml. 20,00 previa acquisizione del parere favorevole della competente ASL.
3. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di ml.2,50 dal pavimento al soffitto; il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate.
4. Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.
5. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vasche multiple, debbono essere alimentati possibilmente con acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere spigoli lisci ed arrotondati.
6. Per la tenuta del letame e la per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, nonché le norme dell'articolo che segue.

**Art. 97 - Letamai e serre di coltura**

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non a meno di m. 50,00 (cinquanta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.
4. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito all'aperto di concimi particolarmente inquinanti ed imporre che esso venga raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.
5. L'installazione di serre di coltura è consentita, nelle sole zone previste dal PRG e PTP vigenti, a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

**Capo II - Altri edifici speciali****Art. 98 - Norme generali**

1. Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.
2. Essi non debbono inoltre provocare localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.
3. Le attività produttive debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti, sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.
4. E' prescritto a tal fine che:
  - a) gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
  - b) gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
  - c) gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
  - d) i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.
5. Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo .

6. Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta della A.S.L. competente per territorio, nonché quello dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni.

#### **Art. 99 - Norme antincendio per edifici speciali**

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate e distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali in materia.

2. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

3. Quando una parte di un fabbricato industriale sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o ad attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

4. I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile e chiudersi con serramenti metallici; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri la luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

5. Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 e successivi .

6. I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel citato D.M. 31 luglio 1934 e successivi.

7. Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 100 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi**

1. Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere autorizzati nel rispetto delle norme e prescrizioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque e con il parere, per quanto di competenza, della Provincia, e può esserne consentito lo scarico in corpi d'acqua superficiali. In ogni caso debbono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nel corpo d'acqua superficiale, corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla legge 319/'76 e dalle leggi regionali.

2. Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli Enti preposti alla

realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui deve essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma della legge regionale.

3. Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degli impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o da appositi laboratori consortili.

4. Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle leggi regionali, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

### **Art. 101 - Altri scarichi industriali**

1. Gli stabilimenti industriali e i laboratori artigianali, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

a) non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;

b) non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

2. Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

3. In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica.

4. Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed essere oggetto di misure particolari affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

5. All'atto della domanda di Permesso di costruire, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.

6. La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

7. Ai sensi della legge regionale n. 13/85 e' obbligatorio il parere preventivo della A.S.L. competente per territorio .

8. Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla entrata in vigore del presente regolamento.

9. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di promuovere o di imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili.

10. Il Responsabile del Servizio, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

#### **Art. 102 - Scarichi di vapori e di gas**

1. Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi, deve scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

2. Nello scarico di vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n. 615/1966 (e successivi R.D. 22.12.1970 n. 1391; D.M. 23.11.1967; Circ. 29.7.1971 n. 73) , onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel DPR n. 322/11971.

3. I forni ed i camini industriali debbono avere le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate.

4. I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949.

5. Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 6 rispetto all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 ed essere muniti di parafulmine.

6. Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di apparecchi fumivori .

7. L'installazione di camini e tiraggi deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale e la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa.

#### **Art. 103 - Attività produttive moleste**

1. All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, inserimento visivo particolarmente impattante o per altra causa.

2. Queste attività debbono localizzarsi nelle zone produttive e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, sarà

contenuta entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

3. L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- a. l'emissione di rumori continui e d'urto;
- b. lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- c. la quantità di fumo emessa;
- d. le emissioni pulverulente ed odorose;
- e. l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- f. l'emissione di radiazioni;
- g. il rischio d'incendio e di esplosione;
- h. la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

4. Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere; ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale anche nell'ambito della Permesso di costruire può:

- a. fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- b. prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- c. dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- d. prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- e. prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- f. prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

5. Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla entrata in vigore del presente regolamento.

#### **Art. 104 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili.**

1. I serbatoi di carburanti ed olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di ml. 30 da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione ed antincendio.

## TITOLO 9° - NORME IGIENICHE E TECNICHE

### Capo I - Requisiti igienici

#### Art. 105 - Impianti igienici interni

1. Ogni alloggio deve essere munito:
  - a) di servizi igienici con la dotazione minima di cui al D.M. 05.07.1975;
  - b) di una cucina dotata di canna fumaria od impianto meccanico di aspirazione e/o opportunamente areate
2. Le pareti dei locali adibiti a servizi igienici ed i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono essere protetti con piastrelle o con altro materiale impermeabile.
3. In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili.
4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

#### Art. 106 - Acqua potabile

1. Ogni alloggio deve essere regolarmente fornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente i piano alti dell'edificio in caso di insufficiente prevalenza. L'acqua attinta da pozzi provati deve essere dichiarata potabile dai competenti Organi dell'A.S.L., che debbono formulare giudizio di conformità anche per i pozzi stessi. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della Permesso di costruire, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato o alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di litri 100 per ogni 100 mc di costruzione.

2. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni degli Enti erogatori e con materiali idonei.

#### **Art. 107 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile**

1. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti interrati destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m. 25 (venticinque) da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

3. La profondità dei pozzi deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata.

4. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

5. L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

6. Il terreno circostante, per un raggio di almeno m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

7. Qualsiasi impianto di pozzo, cisterna, vasca e comunque qualsiasi approvvigionamento di acqua potabile non proveniente da acquedotto, deve essere autorizzato dai competenti Organi dell'A.S.L., che debbono formulare giudizio di conformità anche per i pozzi stessi.

#### **Art. 108 - Raccolta dei rifiuti domestici**

1. Ogni fabbricato di nuova costruzione - fino ad un massimo di 8 alloggi - deve essere provvisto di manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti per immondizie proporzionato al numero degli alloggi ed ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico.

2. In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 8 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. I contenitori devono essere collocati in manufatti in muratura rivestiti con materiale impermeabilizzante e muniti di presa d'acqua per il lavaggio.

3. L'Amministrazione Comunale può ingiungere, per fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire tali manufatti in muratura per il deposito dei bidoni o dei contenitori.

4. I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzai ed essere periodicamente svuotati, senza provocare turbative di sorta.
5. E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nei valloni, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.
6. Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

#### **Art. 109- Salubrità del terreno**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo: il Funzionario Medico di Igiene Pubblica deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

#### **Art. 110 - Fogne private**

1. Salvo particolari disposizioni da emettere in apposito Regolamento di Fognatura si applicano le seguenti norme.
2. I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni devono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.
3. Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo seguente ed approvate di volta in volta dal Funzionario Medico di Igiene Pubblica; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.
4. I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensioni, pendenza e forma.
5. Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

**Art. 111 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri**

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica tipo Imhoff (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio, da indicare per ubicazione e dimensione ai fini dell' denuncia di inizio attività. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
2. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale nell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, se autorizzato dalla Provincia).
3. Le fosse settiche debbono sempre essere costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati ed almeno m. 25 dai pozzi o da qualunque altro serbatoio di acqua potabile.
4. Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può non essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.
5. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.
6. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto.
7. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:
  - a. una superficie non inferiore a mq. 0,60;
  - b. un doppio chiusino a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.
8. Non è consentita la costruzione di pozzi neri.
9. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato delle fosse settiche e dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari gli interventi ritenuti necessari per la tutela della salute pubblica e/o la soppressione dei pozzi stessi.

## Capo II - Requisiti tecnici

### Art. 112 - Norme tecnologiche

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.
2. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi sugli edifici esistenti o parte di essi.
3. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi vigenti.

### Art. 113 - Requisiti termici – contenimento del consumo di energia negli edifici

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo da possedere caratteristiche di buon isolamento termico, e di contenimento di energia adottando materiali idonei e/o strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).
2. Valgono comunque le norme definite dagli articoli 122 e 123 del T.U. dell'Edilizia.
3. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
4. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi agli impianti da realizzare. Il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni dal Capo VI del T.U. dell'Edilizia.
5. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al precedente comma 4 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento previa irrogazione della sanzione amministrativa prevista dall'art.133 del T.U. dell'Edilizia.
6. Una copia della documentazione, sopra indicata, è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

### **Art. 114 - Aereazione ed illuminazione dei locali**

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione dell'uso.
2. La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno un ottavo -1/8 - della superficie del pavimento del locale illuminato.
3. L'illuminazione diurna di tutti i locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:
  - a. i locali destinati ad ufficio, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
  - d. i locali destinati a servizi igienici;
  - e. i locali non destinati alla permanenza di persone.

### **Art. 115 - Requisiti acustici**

1. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso adottando a tali fini, materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.
2. Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori e compatibili con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali.
3. All'interno dei centri abitati gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi di movimento debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura dell'edificio, ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

### **Art. 116 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza**

1. Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.
2. I locali destinati alla permanenza di persone, realizzati al piano terreno o interrato, debbono appoggiare su un solaio o vespaio a camera d'aria staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aerata, dello spessore minimo di cm. 30 e debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie.
3. Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.
4. Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

5. I muri debbono avere una zoccolatura di almeno m. 0,80 in pietrame naturale oppure realizzata con materiali idrofughi.
6. Le pareti perimetrali degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Pertanto sono escluse le murature di spessore inferiore ai cm. 40 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.
7. Il perimetro dei fabbricati dev'essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.
8. Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane per una superficie non superiore a 100 mq. per ogni pluviale. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.
9. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Le pluviali debbono essere in materiale idoneo; negli ultimi 2,00 m. verso terra, esse debbono essere incassate nel muro, salvo che siano realizzate in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2.20 sul piano stradale.
10. Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
11. E' vietato immettere nelle pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art. 117 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale sia garantita l'aerazione necessaria al benessere e alla salute delle persone e alla buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
2. I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 mq/mc nei locali di soggiorno e non meno di 1/20 mq/mc nei locali di servizio.
3. I locali destinati ad uffici o ad attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

4. Il coefficiente di ricambio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.
5. Nelle abitazioni i locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.
6. Tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.
7. I servizi, le cucine, ecc., nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.
8. I valori minimi del coefficiente di ricambio orario, inteso come rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo, sono così fissati :
  - a. servizi igienici:
    - a) espulsione continua 6
    - b) espulsione discontinua 16
  - b. cabine di cottura:
    - c) espulsione continua 8
    - d) espulsione discontinua 14

#### **Art. 118 - Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.
2. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibili debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.
3. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazioni, ecc. debbono essere rispettate le norme degli enti erogatori.
4. Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.
5. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
6. I parapetti non debbono potere essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1.00 .

7. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.
8. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, delle scale, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.
9. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi di sicurezza per gli addetti alla loro manutenzione.

#### **Art. 119 - Prescrizioni antincendio**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 689/1959 nonché della L. n. 966/1965, del successivo D.I. 27.9.1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14.7.1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, e delle successive norme emanate.
2. Strutture metalliche portanti - Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione od ufficio, quando siano metalliche o di materiali incombustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente.
3. Scale - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:
  - a. una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
  - b. una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.)
4. Il vano scala dev'essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.
5. Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali. Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne di uno stesso alloggio.

6. Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie ascensori debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.
7. La pendenza delle scale non dovrà mai essere superiore a 18/26; le scale in curva dovranno avere scalini larghi almeno cm. 20 nella parte più stretta.
8. Ascensori - Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

### **Capo III - Impianti tecnologici**

#### **Art. 120 - Requisiti dei servizi tecnologici**

1. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
2. Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, debbono essere ubicati in appositi locali, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
3. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la manutenzione, la sostituzione e la rimozione e non permettano la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti.
4. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
  - a. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - b. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
  - c. riscaldamento centralizzato o autonomo;
  - d. trasporto meccanico verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili f.t.; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionati alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio;
  - e. protezioni dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
  - f. protezione dagli incendi;
  - g. protezione dai fulmini.
5. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:
  - a. distribuzione dell'acqua calda;

- b. distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
  - c. espulsione dei fumi degli eventuali impianti autonomi di riscaldamento.
6. Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **Art. 121 - Conduiture per gas elettriche - Bombe G.P.L.**

1. L'installazione di condotti di gas, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.
2. Il pozzetto di attacco della tubazione del gas all'eventuale condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere intercettata nel tratto esterno più vicino al fabbricato.
3. I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici fino ai contatori, debbono essere esterni e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.
4. Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio o un vano non facilmente accessibile (vespaio o altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, inguainato in tubo di ferro e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.
5. Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.
6. Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.7.1967, n. 78. In particolare:
7. Le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'aperto;
8. nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

#### **Art. 122 - Antenne televisive**

1. I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo scala.
2. I nuovi edifici aventi più di due corpi scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

#### **Art. 123 - Gli impianti di riscaldamento**

1. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

2. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L. n. 10/1991 e s.m.e.i.
3. I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura; quando non siano costruiti con tubi di cotto, grès o cemento, debbono:
  - a. avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
  - b. essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario; è vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.
4. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.
5. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.
6. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, rispetto al punto più alto del tetto e la fuoriuscita del fumo deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra dello stesso edificio e di 10 metri da qualsiasi altra finestra di altri edifici.
7. Nei tratti di attraversamento dei tetti, solai in legno o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
8. Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.
9. Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.
10. Il locale della caldaia deve essere separato con strutture tagliafuoco dai locali adiacenti.
11. Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nella L. n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n. 1288; al D.M. 23.11.1967 ed alla Circ. Min. 26.5.1968, n. 40.

**Art. 124 - Cappe e camini**

1. I prodotti della combustione dei camini nelle abitazioni devono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canna fumaria.
2. Sono ammessi i condotti ramificati collettivi costituiti da condotti secondari all'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità del gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.
3. I condotti debbono essere completati da un comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

**TITOLO 10° - INTERVENTI RESIDUALI : definizioni e permessi.****INTERVENTI SU DEMANIO COMUNALE****INTERVENTI SU DEMANIO MARITTIMO****CAVE E MINIERE***Capo I – Interventi Residuali : definizioni e permessi***Art. 125 – Interventi residuali**

Si intendono per interventi residuali interventi del tutto privi di contenuto edilizio : occupazione di suolo privato mediante deposito di materiale vario (edile, industriale ecc.); utilizzazione temporanea di area privata scoperta a parcheggio pubblico; installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili; esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere su aree private; trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere; realizzazione del taglio dei boschi; realizzazione di impianti di captazione dell'energia alternativa; accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.

**Art. 126 - Occupazione di suolo privato mediante deposito di materiale vario**

1. I depositi su aree scoperte di materiali (edili, industriali di vario genere) posti alla rinfusa o accatastati sono vietati nei centri abitati e nelle zone destinate alla residenza nonché in prossimità di strutture turistico-ricettive (alberghi, campeggi, villaggi, ecc) e dei litorali. Inoltre, tali depositi sono vietati in aree prospicienti le pubbliche vie, piazze, o aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e non devono essere visibili dalle strade di primaria importanza.

2. Sono invece ammessi nelle zone produttive semprechè abbiano acquisito il relativo permesso da parte dell'U.T.C. previo parere degli Organi sovracomunali deputati al controllo ed all'incolumità dell'igiene pubblica nonché alla tutela paesaggistica-ambientale.

3. I depositi di tali materiali, così come sopra indicati, dovranno entro dodici mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento richiedere il permesso atto alla eventuale regolarizzazione del deposito preesistente, specificando che ove mai lo stesso non risulti compatibile con le subentrate norme il titolare dello stesso sarà obbligato alla sospensione del deposito ed al ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Art. 127- Utilizzazione temporanea di area privata scoperta a parcheggio ad uso pubblico**

Le aree private non ricadenti nelle zone già individuate con destinazione a parcheggio dal vigente P.R.G., aventi una superficie di parcheggio a raso non inferiore a 20 autoveicoli compreso i relativi spazi di manovra necessari ed aree riservate alla sosta di autoveicoli per disabili, possono essere destinate temporaneamente, per la sola stagione estiva, a parcheggio ad uso pubblico previo permesso rilasciato dall'U.T.C. in conformità al Piano Urbano del Traffico in vigore, e/o per esigenze di miglioramento del flusso veicolare, e secondo le modalità indicate dalla normativa di attuazione di tale piano previo acquisizione del parere della Commissione Comunale Strade e Viabilità istituita con delibera di G.M. n.212 del 22.10.2004, e nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale ove richiesto. Tale permesso è finalizzato esclusivamente alla realizzazione del parcheggio e non autorizza il titolare all'esecuzione di qualsiasi intervento e/o opera edilizia.

#### **Art.128 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili**

1. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere concesse su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico e per la pubblica e privata incolumità. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicante in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità nei confronti delle abitazione che delle attrezzature di servizio nonché in conformità a quanto predisposto dal Piano di Zonizzazione acustica in vigore.

2. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non potrà essere superiore ad un terzo dell'area disponibile. L'Accesso e l'uscita del pubblico

dovranno avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione tutelando la pubblica incolumità.

3. Non sono ammesse la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate nel vigente P.R.G. a tale scopo.

4. L'eventuale rilascio del permesso per i casi previsti dal presente articolo inibisce il rilascio di qualsiasi altro permesso sul lotto interessato e al soggetto richiedente fino alla rimozione delle strutture trasferibili, precarie o gonfiabili.

#### **Art. 129 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere su aree private.**

1. L'esposizione a cielo aperto anche su aree private di veicoli e merce in genere, sia a carattere temporaneo che permanente potrà essere permessa a condizione dell'osservanza di particolari prescrizioni o cautele al fine di evitare intralci alla circolazione e a tutela dell'incolumità pubblica ed al pubblico decoro, previa parere del preposto ufficio comunale. Tale permesso non è richiesto se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

#### **Art. 130 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.**

La trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta a permesso da parte dell'U.T.C. e subordinata all'ottenimento di autorizzazione o nulla osta di Organi sovracomunali preposti.

Il Permesso per l'apertura di pozzi destinati a sfruttamento industriale di falde acquifere dovrà essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo che dimostri, il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico abilitato esperto nel settore.

Il permesso, per l'utilizzo di acque ad uso potabile, non può essere concesso nelle zone servite da pubblico acquedotto nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nel permesso dovranno essere indicate la quantità massima di acqua estraibile ed impartite i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti a riguardo.

Il rilascio del Permesso è in ogni caso subordinato alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni : a) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso; b) consentire il

prelievo di acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta per qualsiasi causa la chiusura dell'acquedotto pubblico o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un presso al metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

Il Permesso può essere temporaneamente sospeso o revocato sentito il parere dell'U.T.C. e dell'Ufficio Sanitario locale qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto pubblico e delle fontane o sorgenti soggetti a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto pubblico oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzanti anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuta indispensabile per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali è soggetta a permesso con atto d'obbligo di cui alla normativa vigente in materia.

#### **Art. 131 - Realizzazione del taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi sovracomunali nonché, ove previsto, dall'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo del Diano in conformità delle norme di salvaguardia in vigore e delle norme emanande del Piano Parco, e possono essere subordinati all'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Sui terreni gravati da usi civici i tagli sono regolamentati oltre che dalle norme di cui ai precedenti commi anche dal relativo Regolamento Comunale degli Usi Civici.

#### **Art. 132 - Realizzazione di impianti di captazione dell'energia alternativa**

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, eolica ecc.) per uso di

riscaldamento od altro, salvo parere degli organi di tutela preposti e per interventi di non rilevante consistenza.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione di energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati ed in conformità delle prescrizioni previste dalla normativa di tutela e salvaguardia in vigore sull'intero territorio comunale indicata sia nel P.T.P. che nei criteri di cui al comma 2 dell'art. 70 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **Art. 133 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico e privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) non è ammessa in nessuna area del territorio comunale, se non preventivamente autorizzata e per comprovati motivi.

E' fatto obbligo della bonifica delle aree in oggetto, preesistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, mediante progetto di risanamento igienico-ambientale da redigersi in conformità della normativa vigente in materia con conseguente acquisizione dei pareri degli Organi sovracomunali preposti.

#### *Capo II – Demani e occupazione temporanea o permanente del suolo pubblico*

#### **Art. 135 – Demanio**

Le aree demaniali marittime corrispondono alla parte di territorio comunale della fascia costiera, ad esclusione dell'area portuale di compente esclusiva della regione, così come indicata ed individuata dalla cartografia redatta dal S.I.D. – Sistema informatico Demanio Marittimo – del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. In tali aree demaniali ogni intervento edilizio è regolamentato dal Piano di **Utilizzo delle Aree Demaniali** e dal relativo regolamento e o dalle normative vigenti in materia.

#### *Capo II – Cave e Miniere*

#### **Art. 136 – Cave e miniere**

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

L'Apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigente in materia, previa specifica deliberazione di Consiglio Comunale.

In ogni caso, l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinati al rilascio della concessione urbanistica e richiede la preventiva

autorizzazione dagli Organi Regionali all'uopo preposti, nonché degli Enti sovracomunali competenti per territorio.

Il progetto, da redigersi secondo le modalità e le finalità della normativa di settore nazionale nonché regionale, dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità

## **TITOLO 11° - STRUTTURE TURISTICHE RICETTIVE**

### **Art. 137 – Strutture Alberghiere, extra alberghiere ed attrezzature turistiche complementari**

Al fine di garantire un intervento omogeneo sull'intero territorio comunale inerente la realizzazione nonché l'adeguamento, la ristrutturazione delle strutture alberghiere, extra alberghiere ed attrezzature turistiche complementari, così come indicato dal comma 3 dell'art. 70 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. gli interventi dovranno uniformarsi ai criteri stabiliti dal testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 09.02.2004 (vedasi allegato "E") nonché, attenersi alle norme nazionali e regionali vigenti in materia e a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica in vigore.

## **TITOLO 12° - ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI –**

### **Art. 138 - Realizzazione di impianti e attrezzature**

1. Per la realizzazione di interventi riguardanti la realizzazione di impianti e attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali : Stato, Regione, Provincia, Comune Enti ed aziende pubbliche quali le Ferrovie dello Stato, l'ANAS, e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'ENEL e la TELECOM nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (metano, ecc.), bisogna acquisire l'assenso del Comune previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie comunali e sovracomunali vigenti, e/o mediante puntuali permessi a costruire in deroga e/o in variante urbanistica previa deliberazione degli organi competenti.
2. Gli interventi di cui al comma precedente nonché quelli previsti dall'Art.9 lettera f) e g) della Legge n.10/1977 sono soggetti a permesso a costruire gratuito.
3. Gli interventi così come precedentemente definiti nel presente articolo possono essere realizzati anche da soggetti privati previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

**Art. 139 – Uso e tutela delle risorse naturali.**

1. L'uso e la tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alle perforazioni di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa e alla salvaguardia, e all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
2. Fatte salve le vigenti norme legislative e le competenze gestionali ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto a permesso di costruire contenente ogni disposizione e prescrizione idonee a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni degli enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

**TITOLO 13° - DEFINIZIONE OPERE ABUSIVE O IN PARZIALE DIFFORMITA' -  
SANZIONI -****Art. 140 – Definizione di opere abusive o in parziale difformità**

Si definiscono opere abusive :

Le opere eseguite in assenza di permesso di costruire o di titolo abilitativo;

Le opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire o di titolo abilitativi e che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire;

Le opere che comportano l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;

Le opere costituenti variazione essenziale al progetto approvato secondo la definizione di cui all'art.8 della Legge 28.02.1985, n.47 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti, per le loro caratteristiche quali la

dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo inequivocabile la destinazione a scopo edificatorio.

Sono considerate opere in parziale difformità dal permesso di costruire o dal titolo abilitativi tutte quelle non rientranti nella casistica del comma precedente, ma comunque non rispondenti al progetto approvato, con esclusione di quelle per le quali, ai sensi della legislazione in materia non è richiesto il permesso di costruire o del titolo abilitativi.

#### **Art. 141– Sanzioni amministrative**

Alle opere abusive eseguite in assenza del permesso di costruire o del titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali si applicano le sanzioni di cui all'art.7 della Legge 28.02.1985 n.47 e sue successive modificazioni e della Legge 724/94 e s.m.i. nonché di nuove subentrate norme in materia di abusivismo edilizio, in quanto applicabili.

qualora le dette opere riguardino la ristrutturazione edilizia come definita dall'art.31 della legge 457/78, o immobili vincolati ai sensi del D.Lvo n.42/2004 e Legge 394/91, o immobili ricadenti nelle zone omogenee A di cui al D..M. 02.04.1968 si applicano le sanzioni di cui all'art.9 della Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i. e della Legge 724/94 nonché di nuove subentrate norme in materia abusivismo edilizio, in quanto applicabili.

Alle lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio si applicano le sanzioni di cui agli articoli 18 e 19 della legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i. e della Legge 724/94 nonché di nuove subentrate norme in materia abusivismo edilizio, in quanto applicabili.

Qualora ricorrano gli estremi dell'annullamento del permesso di costruire o del titolo abilitativi e non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la rimessa in pristino, si applicano le sanzioni di cui all'art.11 della legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i. e della Legge 724/94 nonché di nuove subentrate norme in materia abusivismo edilizio, in quanto applicabili.

Alle opere edilizie eseguite in parziale difformità dello Stato o di enti pubblici si applicano le sanzioni di cui all'art.14 della legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i. e della Legge 724/94 nonché di nuove subentrate norme in materia abusivismo edilizio, in quanto applicabili.

Gli atti giuridici sia pubblici che privati aventi per oggetto edifici o loro parti la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della legge 28.02.1985 n.47 sono nulli ove gli stessi non riportino gli estremi della Concessione Edilizia anche in sanatoria, del Permesso di Costruire anche in sanatoria e/o del titolo abilitativo.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza permesso di costruire o del titolo abilitativi o in contrasto con essi, ovvero sulla base di permesso di costruire successivamente annullato ai sensi dell'art.41/ter della Legge 17.08.1942 n.1150 integrata dalla legge 06.08.1967 n.765, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né di contributi o altre previdenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazione di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte nel progetto approvato, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

### **Art. 142- Sanzioni penali**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del Testo Unico dell'edilizia, della Legge Comunale, Regionale e Provinciale.

Le inosservanze alle norme igienico edilizie sono punibili con le penalità stabilite all'art.134 del T.U. sulle leggi sanitarie 27.07.1934, n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, fermo restando le sanzioni previste dal precedente articolo, si applica :

- e) l'ammenda fino a €. 10.000,00 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i. e dalla Legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i., in quanto applicabili, nonché dai regolamenti comunali in vigore, dagli strumenti urbanistici vigenti e dal permesso a costruire o dal titolo abilitativo.
- f) Arresto fino a due anni e l'ammenda da €. 5.000,00 a €. 50.000,00 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso di costruire o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione.
- g) Arresto fino a due anni e l'ammenda da €. 15.000,00 a €. 50.000,00 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche in caso di interventi edilizi eseguiti nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico ambientale, fluviale, idrogeologico e portuale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso di costruire o del titolo abilitativi.
- h) L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al Capo I della Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i., ove ed in quanto applicabili.

## **TITOLO 14° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 143 - Adeguamento degli edifici non regolamentari**

1. Gli interventi in edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Rec, dovranno essere effettuati nel rispetto del R.E.C. stesso.
2. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente R.E.C. gli interessati debbono provvedere:
  - a. alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
  - b. all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
  - c. all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente R.E.C. debbono essere eliminati:
  - a. i gabinetti interni comunicanti con locali abitativi sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperi alle disposizioni dell'art. 18 della Legge n.166/1975 e/o adeguata areazione forzata.
  - b. i gabinetti esterni agli alloggi e/o comuni a più appartamenti.
4. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

### **Art. 144 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto**

1. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Rec tutti i depositi temporanei all'aperto, non autorizzati, di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la dotazione dei luoghi e comunque dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.
2. Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di permesso di costruire a norma del presente Rec.
3. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.
4. Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale, sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della permesso di costruire o dell'apposita ingiunzione da parte del Responsabile del Servizio.

### **Art. 145- Risanamento delle abitazioni ant igieniche e degradate**

1. Nel caso di abitazioni dichiarate ant igieniche dal Funzionario Medico di Igiene e Sanità Pubblica, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di ingiungere al proprietario

di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo dell'inizio dei lavori.

2. In caso di inadempienza le opere saranno eseguite in danno .

#### **Art. 146 – Smaltimento materiali inerti di risulta provenienti dall'attività edilizia**

1. In riferimento all'attività edilizia da svolgere sull'intero territorio comunale derivante da cantieri edili aperti in virtù di idonea Denuncia di Inizio Attività e/o di Permesso di costruire il titolare dello stesso è tenuto, secondo quanto disposto dal D.Lvo n.22 del 05.02.1997, a comunicare al servizio Comunale le modalità di conferimento dei materiali inerti di risulta presso impianti autorizzati e cura la conservazione delle relative bolle ai fini della prova.

2. Le bolle devono essere trasmesse al Comune alla fine dei lavori ed in mancanza saranno applicate le sanzioni previste dalla legge.

3. Prima dell'inizio dei lavori verrà inoltrata al Comune apposita "Dichiarazione smaltimento rifiuti edili" a firma del titolare e del tecnico Direttore dei Lavori.

#### **Art. 147 – Procedimento di formazione del Regolamento Edilizio Comunale**

1. Il Rec è adottato dal Consiglio comunale e depositato presso la sede del Comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dallo statuto comunale.

2. Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni al Rec adottato. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale approva il Rec, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni, sempre in coerenza con il PRGC e le Nta. Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.

3. Copia integrale del Rec è trasmessa alla Provincia, ed agli Enti sovracomunali competenti per territorio, ed è depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

4. Il Rec approvato entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

5. Il presente Rec si applica su tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della data di pubblicazione nell'Albo Pretorio Comunale del Decreto di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle opere la cui permesso di costruire o denuncia di inizio attività viene rilasciato successivamente alla sua entrata in vigore.

6. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma

non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

7. Qualora si tratti invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 148 - Abrogazione del precedente Regolamento Edilizio**

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente **Rec** sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 149 - Varianti al Regolamento Edilizio Comunale**

1. Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di apportare varianti ed aggiornamenti al presente Rec secondo quanto previsto dalla normativa in vigore.

## ALLEGATI :

- **Allegato "A"** – Testo di cui al comma 2 dell'Art.70 delle norme di Attuazione del P.R.G., ovvero criteri guida per la Commissione Edilizia beni Ambientali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici. – approvato con deliberazione di C.C. n. 12 del 12.05.2004;
- **Allegato "B"** – Aggiornamento ed adeguamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui all'art.5 e 6 della legge 27.01.1977, n.10 così come modificato dalla legge n.537/93. – approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 04.08.2003;
- **Allegato "C"** – Completamento funzionale di fabbricati non ultimati : criteri per la regolamentazione ai fini del rilascio del permesso a costruire – approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 12.05.2004;
- **Allegato "D"** – Provvedimenti legge 724/94 art. 39 comma 1 : completamento fabbricati non ultimati oggetto di Condono Edilizio – Deliberazione di C.C. n. 67 del 27.12.2001;
- **Allegato "E"** – Testo di cui al comma 3 dell'art.70 delle norme di Attuazione del P.R.G., ovvero criteri ordinatori circa l'utilizzo delle strutture alberghiere, extra alberghiere ed attrezzature turistiche complementari – approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 09.02.2004;
- **Allegato "F"** – Accertamento da parte dell'U.T.C. delle opere abusivamente realizzate ed oggetto di condono Edilizio L.47/85 e L.724/94 ubicate all'interno della perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino sinistra Sele – approvato con deliberazione di G.M. n. 162 del 02.09.2003;
- **Allegato "G"** – Perimetrazione dell'area ammessa a consolidamento ai sensi della L.445/'908 e R.D. n.1547/'921 per l'abitato Centola capoluogo e Perimetrazione dell'area soggetta a trasferimento di cui al D.P.R. n.839/62 di cui alla legge 445/'908 per l'abitato della frazione di S. Nicola – approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 29.09.2003;