



COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE

Provincia di Avellino

Regolamento edilizio

Legge 17/08/1942 n° 1150 – Legge Regionale 20/03/1982 n° 14

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 54 del 22 dicembre 2000
Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 23 marzo 2001
Approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 63 del 18 giugno 2002

Testo revisionato a seguito dei rilievi:

1. dell'ASL AV/2 acquisiti agli atti del Comune in data 18/06/2001 al n° 3510
2. del Settore Urbanistica Provincia di Avellino acquisiti agli atti del Comune in data 06/05/2002 al n° 2477

L'U.T.C

Geom. Giovanni Cavaccini
Geom. Candido Cuomo
Arch. Arturo Masucci
Ing. Michele Ferrara

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art.1 - Oggetto del Regolamentopag. 11

Art.2 - Definizione degli interventi.....pag. 11

2.1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

2.1.1 – Interventi di manutenzione ordinaria

2.1.2 – Interventi di manutenzione straordinaria

2.1.3 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

2.1.4 – Interventi di ristrutturazione edilizia

2.1.5 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

2.2 – Interventi di nuova edificazione

2.2.1 – Nuova costruzione

2.2.2 – Ampliamenti

2.2.3 – Sopraelevazioni

2.3 – Demolizioni

2.4 – Mutamento della destinazione d'uso

2.5 – Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale

2.6 – Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori

Art.3 – Definizionipag. 17

3.1 – Parametri urbanistici ed edilizi

3.1.1 – Superficie Territoriale (ST)

3.1.2 – Superficie fondiaria (SF)

3.1.3 – Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)

3.1.4 – Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)

3.1.5 – Superficie Coperta (SC)

3.1.6 – Superficie Minima del Lotto (Lm)

3.1.7 – Rapporto di Copertura (RC)

3.1.8 – Sagoma planovolumetrica

3.1.9 – Altezza delle fronti (Hf)

3.1.10 – Altezza del fabbricato (H)

3.1.11 – Superficie Utile Lorda (SUL)

3.1.12 – Volume (V)

- 3.1.13 – Distanza tra le fronti degli edifici (Df)
- 3.1.14 – Distanza dai confini e dal filo stradale (D)
- 3.1.15 – Numero dei piani (N)

- 3.2 – Elementi architettonici
 - 3.2.1 – Porticato
 - 3.2.2 – Loggia
 - 3.2.3 – Balcone
 - 3.2.4 – Ballatoio
 - 3.2.5 – Terrazzo
 - 3.2.6 – Lastrico solare
 - 3.2.7 – Cortile
 - 3.2.8 – Patio
 - 3.2.9 – Chiostrina
 - 3.2.10 – Cavedio

3.3 – Manufatti ed accessori

- 3.4 – Vasche e piscine
 - 3.4.1 – Vasche
 - 3.4.2 – Piscine

- 3.5 – Arredi da giardino
- 3.6 – Opere a carattere precario e temporaneo
- 3.7 – Scale esterne
- 3.8 – Superficie permeabile
- 3.9 – Volumi tecnici

Art.4 – Attuazione degli interventi	pag. 26
Art.5 – Opere soggette a Concessione Edilizia	pag. 26
Art.6 – Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia	pag. 27
Art.7 – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività	pag. 28
Art.8 – Opere e lavori eseguibili senza concessione, autorizzazione e denuncia d’inizio attività	pag. 28
Art.9 – Opere urgenti ed indifferibili	pag. 29
Art.10 – Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi	pag. 29

CAPITOLO II
COMMISSIONE EDILIZIA PER I BENI AMBIENTALI

Art.11 – Definizione	pag. 30
Art.12 – Compiti	pag. 30
Art.13 – Composizione e nomina	pag. 30
Art.14 – Funzionamento	pag. 31
Art.15 – Adunanza	pag. 31
Art.15 bis – Norme.....	pag. 31

CAPITOLO III
**RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE, DELLE AUTORIZZAZIONI
E DELLE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA'**

Art.16 – Richiesta di concessione edilizia	pag. 32
Art.17 – Soggetti legittimati	pag. 32
Art.17 bis – Domande di Concessione ed Autorizzazione	pag. 33
Art.18 – Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia	pag. 34
Art.19 – Allegati tecnici a corredo della domanda	pag. 35
Art.20 – Autorizzazioni e Concessioni speciali	pag. 36
Art.21 – Presentazione delle domande e istruttoria preliminare	pag. 36
Art.22 – Iter della domanda di concessione	pag. 37
Art.22 bis -- Iter della domanda di autorizzazione	pag. 38
Art.22 ter – Iter della denuncia di inizio attività	pag. 38

CAPITOLO IV
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE
AUTORIZZAZIONI

Art.23 – Rilascio delle concessioni edilizie	pag. 39
Art.24 – Efficacia e validità della concessione edilizia	pag. 40
Art.25 – Decadenza, proroga, rinnovo e annullamento della concessione edilizia	p ag. 42
Art.26 – Volture	pag. 42
Art.27 – Deroghe	pag. 43
Art.28 – Rilascio delle autorizzazioni edilizie	pag. 43
Art.29 – Decadenza, rinnovo ed annullamento delle autorizzazioni edilizie	pag. 44
Art.30 – Varianti	pag. 44

CAPITOLO V
ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art.31 – Punti fissi di linea e di livello	pag. 46
Art.32 – Inizio dei lavori	pag. 46
Art.33 – Vigilanza sulle costruzioni	pag. 47
Art.34 – Ultimazione dei lavori	pag. 47
Art.35 –Utilizzazione degli edifici	pag. 47
Art.36 –Autorizzazione di abitabilità	pag. 47

CAPITOLO VII
GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.37 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 50
Art.38 – Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti i cantieri	pag. 50

Art.39 – Responsabilità degli esecutori delle operepag. 51

Art.40 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblicopag. 51

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.41 – Disposizioni generalipag. 52

Art.42 – Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizipag. 52

Art.43 – Zone non servite da fognatura pubblicapag. 53

Art.44 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomipag. 53

Art.45 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazionepag. 53

Art.46 – Isolamento dell'umiditàpag. 53

Art.47 – Isolamenti fonici e termicipag. 54

Art.48 – Terrapieni e muri di contenimentopag. 54

Art.49 – Fumi, polveri ed esalazionipag. 55

Art.50 – Locali abitabili o agibilipag. 55

Art.51 – Cucinepag. 55

Art.52 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapettipag. 55

Art.53 – Corridoi e disimpegnipag. 56

Art.54 – Locali non abitabili o agibili a piano terra, seminterrati e scantinatipag. 57

Art.55 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbanipag. 57

Art.56 – Rifornimento idrico.pag. 57

**CAPITOLO II
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Art.57 – Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabilipag. 58

Art.58 – Impianti di strutture ligneepag. 58

Art.59 – Impianti termicipag. 58

Art.60 – Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco pag. 59

Art.61 – Uso di gas in contenitorepag. 59

Art.62 - Collaudo di competenza dei vigili del Fuocopag. 59

**CAPITOLO III
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'**

Art.63 – Classificazione dei localipag. 60

Art.64 – Caratteristiche dei localipag. 61

Art.65 – Classificazione dei piani pag. 64

Art.66 – Soffitti inclinati e soppalchi pag. 64

Art.67 – Piani seminterratipag. 64

Art.68 – Piani interratipag. 65

Art.69 – Sottotettipag. 65

Art.70 – Locali integrativi per la residenzapag. 66

**CAPITOLO IV
NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE
STRUTTURE EDILIZIE**

Art.71 – Rampe ed accessi alle costruzioni pag. 67

Art.72 - Passi carrabilipag. 67

Art.73 – Statica delle costruzioni	pag. 68
Art.74 – Provvedimento per costruzioni che minacciano pericolo	pag. 68
Art.75 – Servitù pubbliche particolari	pag. 68
Art.76 – Sistemazione del marciapiede	pag. 69
Art.77 – Chiusura delle aree fabbricabili	pag. 69

CAPITOLO V
DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO
URBANO

Art.78 – Spazi per parcheggi	pag. 70
Art.79 – Decoro degli edifici	pag. 70
Art.80 – Zoccolature, serramenti e porte	pag. 71
Art.81 – Coperture	pag. 71
Art.82 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 71
Art.83 - Elementi che aggettano e sporgono sul suolo pubblico	pag. 71
Art.84 – Indicazioni toponomastiche e numeri civici	pag. 72

CAPITOLO VI
DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art.85 – Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 73
Art.86 – Allevamenti zootecnici a carattere industrialepag. 73

CAPITOLO VII
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.87 – Edifici e locali di uso collettivo	pag. 73
---	---------

Art.88 – Stabilimenti industriali , depositi, magazzini, autorimessepag. 73

Art.89 – Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinantipag. 73

TITOLO TERZO
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD
AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI

Art.90 – Ambiti della lottizzazionepag. 75

Art.91 – Ordine di successione delle lottizzazionipag. 75

Art.92 – Limiti delle edificazioni e rapporti e servizi nelle lottizzazionipag. 76

Art.93 – valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzarepag. 76

Art.94 – Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primariapag. 76

Art.95 – Realizzazione delle opere di urbanizzazionepag. 77

Art.96 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionaripag. 77

Art.97 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazionepag. 78

Art.98 – Speciale trattamento al concessionario della lottizzazionepag. 81

Art.99 – Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzatepag. 81

CAPITOLO II
DISCIPLINA PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art.100 – Cave e minierepag. 84

Art.101 – Domanda di concessionepag. 84

Art.102 – Documenti tecnici da allegare alla domandapag. 85

Art.103 – Decadenza in caso di interruzione della coltivazionepag. 86

Art.104 – Cave e torbiere esistentipag. 86

Art.104 bis – Normepag. 86

CAPITOLO III
DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.105 – Campeggi liberi occasionalipag. 87

Art.106 – Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblicopag. 87

Art.107 – Depositi di materiali su aree scopertepag. 87

Art.108 – Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico pag. 88

Art.109 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in generepag. 88

Art.110 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottamipag. 89

Art.111 – Pozzi per lo sfruttamento di falde acquiferepag. 89

Art.112 - Impianto di captazione dell'energia alternativapag. 90

TITOLO QUARTO
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.113 - Entrata in vigore del presente regolamentopag. 91

Art.114 – Norme abrogatepag. 91

Art.115 – Sanzioni pag. 91

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art.1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, integra le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e dei vigenti Piani attuativi.

Ai sensi della Circolare Assessoriale n° 2949 del 23 aprile 1998 è stato coordinato con il Piano di Zonizzazione acustica, redatto ai sensi dell'articolo n° 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, acquisito agli atti in data 27 aprile 2000 al protocollo comunale n° 2549 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 05 giugno 2000.

Art.2 - Definizione degli interventi

Gli interventi che implicano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono così definiti:

- a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - 1. interventi di manutenzione ordinaria;
 - 2. interventi di manutenzione straordinaria;
 - 3. interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - 4. interventi di ristrutturazione edilizia;
 - 5. interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) Interventi di nuova edificazione
 - 1. nuova costruzione;
 - 2. ampliamenti;
 - 3. sopraelevazioni
- c) Demolizioni
- d) Mutamento della destinazione d'uso
- e) interventi di rilevanza urbanistico-ambientale;
- f) Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori

Art.2.1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli classificati dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale - che vengono specificati negli articoli successivi.

Art.2.1.1 – Interventi di manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art.2.1.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le opere:

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressioni di fori esterni;
- f) consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici e di interesse statale;
- h) consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

Art.2.1.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali opere non possono comportare alterazioni del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

a) Restauro

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo. Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

a) Il restauro comprende:

- 1) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- 2) la conservazione o la ricostruzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- 3) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- 4) la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' compresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza.

b) il risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento:

- 1) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservativi e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva.
- 2) la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.
- 3) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;
- 4) interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti **riconosciute**¹ incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti l'arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari salvo che si tratti di frazionamenti funzionali per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere o nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

Art.2.1.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

¹ Parola sostituita in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici, in questo caso si dovranno conservare gli allineamenti esterni e confermare, in linea di massima, la sagoma planovolumetrica.

~~Il volume risultante dall'operazione di ristrutturazione potrà essere aumentato in misura non superiore al 10% del volume totale preesistente per consentire l'integrazione o miglioramento dei servizi pertinenti gli alloggi ovvero per consentire l'allineamento delle quinte stradali o una uniformità architettonica delle facciate dei fabbricati isolati.~~²

Art.2.1.5 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio, o la ricostruzione parziale o totale, di edifici distrutti da eventi naturali o bellici, fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PRG come soggetti a demolizione obbligatoria.

Gli interventi di ricostruzione dovranno inserirsi nel contesto dell'edificato storico e dell'ambiente circostante riferendosi ai caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbanistico-edilizio esistente. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

Art.2.2 - Interventi di nuova edificazione

Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni che vengono specificati negli articoli successivi.

Art.2.2.1 – Nuova costruzione

Per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento che non sia compreso tra gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definiti, che crei nuova superficie utile, o coperta, o nuovo volume anche se interrato.

Rientrano in tale definizione anche gli interventi che si attuano previa demolizione degli edifici esistenti, quando non compresi nella "ristrutturazione edilizia" perché modificano sostanzialmente la sagoma planovolumetrica dell'edificio.

² *Parte stralciata in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino*

Art.2.2.2 - Ampliamenti

Sono interventi di ampliamento quelli volti alla creazione di nuovi spazi, in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento della sagoma planovolumetrica, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.

Sono parimenti interventi di ampliamento quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni ed aggiunte.

Art.2.2.3 – Sopraelevazioni

Sono interventi di sopraelevazione quelli volti all'estensione fuori sagoma, in senso verticale, di tutta o di parte della costruzione esistente.

~~Al fine di consentire l'allineamento altimetrico della cortina di fabbricati contigui è ammessa la sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente o parti di esso, costituito da un unico piano completamente fuori terra e compresi tra uno o più fabbricati limitrofi con numero di piani fuori terra superiore a uno.³~~

Art.2.3 – Demolizioni

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Art.2.4 – Mutamento della destinazione d'uso

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi definiti dal P.R.G.

Art.2.5 - Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale

Sono interventi di rilevanza urbanistico-ambientale quelli che, pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.

Essi sono volti principalmente:

- a) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio superiore ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2.000 metri cubi anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) alla realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse;
- c) alle operazioni sui corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 Dicembre
- d) 1933, n. 1775, dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

³ *Parte stralciata in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino*

Art.2.6 - Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori

Sono da considerarsi interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori:

- a) cabine di pubblici servizi;
- b) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- c) manufatti ed accessori a servizio dell'edificio principale
- d) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- f) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- g) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- h) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- i) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- j) le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie;
- k) gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- l) le opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti di servizi centralizzati esistenti;
- m) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- n) le recinzioni, le cancellate, i muri di cinta e i muri di sostegno delle terre con altezza del terrapieno non superiore a m. 1,5;
- o) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- p) le opere sportive che non creano volumetria;
- q) i pozzi;
- r) gli accessi carrai;
- s) la posa di serbatoi (di carburante ed oli combustibili).

Art.3 – Definizioni

Art.3.1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art.3.1.1 – (ST) Superficie Territoriale (Ha)

E' la superficie perimetrata sulle planimetrie del PRG, nella quale il PRG si attua mediante piani esecutivi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura indicata nelle N.A. del PRG.

Art.3.1.2 - (SF) Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie reale compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile ai fini edificatori, misurata al netto della viabilità e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.3.1.3 - (IT) Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la Superficie Territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Art.3.1.4 – (IF) Indice di Fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la Superficie Fondiaria.

Art.3.1.5 – (SC) Superficie Coperta (mq)

Si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

Art.3.1.6 – (Lm) Superficie Minima del lotto (mq)

Si intende quella relativa alla superficie minima necessaria per realizzare un intervento edilizio diretto.

Art.3.1.7 – (RC) Rapporto di copertura (mq/mq)

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra la superficie coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto così come definita al parametro superficie fondiaria.

Art.3.1.8 – Sagoma planovolumetrica

Sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, al netto dei bow-windows, balconi, sporti aggettanti per non più di m. 1,50.

Art.3.1.9 – (Hf) Altezza delle fronti (m)

Si intende per parete esterna (fronte) ogni superficie di delimitazione del fabbricato.

L' altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano di marciapiede o dalla quota del terreno circostante l'edificio, con pendenza, con una falda massima del 10%), alla linea di copertura (definita: per gli edifici coperti a terrazza, dal piano dei terrazzo stesso, e, per gli edifici coperti a tetto, dall' intradosso della falda a filo esterno muro, oppure, se la pendenza del tetto supera i 30°, dalla metà della proiezione verticale del tetto).

In caso di configurazioni complesse con le linee di terra e di copertura non orizzontali e a profilo variabile, si scompone la parete (con linee verticali) in elementi quadrangolari, triangolari e/o mistilinei, aventi un dislivello massimo di mt.2,40, e, per ogni elemento (visto come parete a se stante), si considera la media delle altezze. Una parete sopraelevata in arretrato rispetto ad un fronte esterno del fabbricato, non determina incremento dell' altezza della parete sottostante se l' arretramento è maggiore o uguale dell' altezza di sopraelevazione (linea di visuale libera $\geq 45^\circ$); se invece l' arretramento è inferiore alla altezza della sopraelevazione, questa altezza si somma a quella della parete sottostante, determinando così lo spostamento della sua linea di copertura al livello più alto della parete sopraelevata.

Art.3.1.10 – (H) Altezza del fabbricato (m)

L' altezza dei fabbricati è data dalla media ponderale delle altezze di tutte le pareti esterne o porzioni di esse (così come definite nell' art.3.1.9 precedente), assumendo come peso di ciascuna parete la sua lunghezza misurata orizzontalmente.

Art.3.1.11 – (SUL) Superficie Utile Lorda (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurata al perimetro esterno ad esclusione:

- a) della cantina, e nel caso di più unità di androni, vani scala e ascensore;
- b) dell'autorimessa (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione);
- c) dei volumi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.);
- d) dei porticati (nella misura non superiore al 30% della Superficie Coperta);
- e) dei balconi incassati e delle logge;
- f) dei locali accessori destinati a tettoie per il ricovero di attrezzi, magazzini, lavanderie, legnaie e simili.

Art.3.1.12 – (V) Volume (mc)

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile. Esso è pari alla somma dei prodotti delle S.U.L. dei singoli piani per le rispettive altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Si escludono dal calcolo del Volume:

- a) i volumi tecnici esterni alla copertura (piana, a falda, o mista) come vano scala, vano macchina ascensore ecc.;
- b) i sottotetti che non abbiano caratteristiche di abitabilità;
- c) la parte fuori terra del piano seminterrato fino ad un'altezza massima di m. 1,00;
- d) i locali accessori destinati a tettoie per il ricovero di attrezzi, magazzini, lavanderie, legnaie e simili.

Art.3.1.13 – (Df) Distanza tra le Fronti degli edifici (m).

Si intende la distanza minima tra le pareti frontiste dei fabbricati. Essa va misurata, in maniera lineare e non radiale, solo fra fabbricati che almeno in parte si fronteggino, nei punti di massima sporgenza con esclusione di balconi aperti, mensole e cornicioni di sporgenza massima 1,20 m.

Art.3.1.14 – (D) Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende la distanza minima tra la proiezione del fabbricato e la linea di confine. Essa va misurata nei punti di massima sporgenza. Sono esclusi i balconi aperti, mensole e cornicioni di sporgenza massima 1,50 m. Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua tra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto tra i proprietari. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito al confine.

Art.3.1.15 – (N) Numero dei piani (n.)

Si intende il numero dei piani abitabili, quelli fuori terra ad esclusione del sottotetto se non abitabile.

Art.3.2 – Elementi architettonici

Art.3.2.1 - Porticato

Spazio definito da almeno una parete verticale, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.

E' ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato ed è computato al 50% della superficie coperta se la sua superficie è inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato, viene computato al 100% della superficie coperta se si supera detta percentuale. Tali spazi non costituiscono volume.

Sono equiparati ai porticati come sopra individuati gli spazi coperti al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) delimitati da muri verticali o vetrate per npi più di due lati ed in diretta comunicazione con l' esterno. Tali spazi sono sempre computati al 100% della superficie coperta ma non costituiscono volume.

Art.3.2.2 - Loggia

Spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume non viene computato e la cui superficie coperta è comunque da valutare al 100%. Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia inferiore ad uno, va computato il volume della parte di loggia che eccede la maggiore profondità rispetto alla larghezza assunta nel suddetto rapporto.

Art.3.2.3 – Balcone

Superficie aggettante, accessibile da vani abitabili, aperta su due o tre lati.

Art.3.2.4 – Ballatoio

Struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.

Art.3.2.5 – Terrazzo

Si definisce terrazzo una superficie scoperta praticabile, posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili.

Art.3.2.6 – Lastrico solare

E' la copertura piana di un volume edilizio eventualmente recintata.

Art.3.2.7 – Cortile

Si definiscono cortili gli spazi interni scoperti destinati ad illuminare anche locali abitabili. Essi sono delimitati, completamente o parzialmente, da costruzioni o da muri, anche se appartenenti a proprietari diversi.

Per gli edifici di nuova costruzione e quelli da sopraelevare o ampliare, nessun lato dei cortili dovrà essere inferiore a 8,00 metri e la superficie di pavimento dovrà essere superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

I cortili dovranno essere pavimentati e forniti di appositi scoli delle acque meteoriche.

Art.3.2.8 – Patio

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

Nei patii possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Art.3.2.9 – Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 metri e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 metri.

Nelle chiostrine possono prospettare finestre solo per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, W.C., scale, corridoi; debbono essere aperte in alto, pavimentate e munite di apposito scolo delle acque meteoriche.

Art.3.2.10 - Cavedio

Si 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 comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Art.3.3 – Manufatti e accessori

Si definiscono manufatti ed accessori:

- a) tettoie per il ricovero di attrezzi;
- b) lavanderie;
- c) legnaie;
- d) depositi o ripostigli;
- e) box in legno;
- f) piccole serre;
- g) gazebo;
- h) pergolato.
- i) serbatoi

I manufatti ed accessori così definiti e simili sono adibiti al servizio dell'edificio principale. Essi, per le particolari caratteristiche costruttive e d' ingombro, non vengono considerati ai fini del volume e delle distanze.

Art.3.4 – Vasche e piscine ad uso privato

Le norme di cui ai successivi punti 3.4.1. e 3.4.2 disciplinano esclusivamente le vasche e le piscine ad uso privato.

Art.3.4.1 – Vasche

E' definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell' acqua.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art.3.4.2 – Piscine

E' definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al riciclo dell' acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l' utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell' impianto di riciclo dell' acqua.

La piscina deve consentire una profondità minima dell' acqua non inferiore a cm. 50.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art.3.5 – Arredi da giardino

Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- a) Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,50, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio);
- b) Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio con struttura metallica (con esclusione dell' utilizzo dell' alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
- c) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m. 2,00 .

L' installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.

Art.3.6 – Opere a carattere precario e temporaneo

Sono definite tali le opere che non comportano alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultano destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo e non occorrenti.

La precarietà dell' opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell' opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l' infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni di opere funzionali a lavori in corso soggetti a Concessione Edilizia.

Art.3.7 – Scale esterne

Ai soli fini del computo della superficie coperta e non del volume, la proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50% quando esse siano completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza superiore a m. 1,80.

Le scale di sicurezza esterne non sono computate agli effetti della superficie coperta e del volume, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile

Art.3.8 – Superficie permeabile

E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l' assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dei PRG, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l' assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza delle prescrizioni di PRG la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 20% della superficie libera esterna.

Art.3.9 – Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici ed esclusi dal computo della volumetria i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l' accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell' edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:

1. Extra-corpo vani scale, ovvero la porzione di vano scala necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare.
2. Extra-corsa ascensore e montacarichi
3. Serbatoi idrici e relativi impianti.
4. Centrale Termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto.
5. Camini, canne fumarie e di ventilazione.
6. Cabine elettriche non private.
7. Rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap.
8. Sottotetti non abitabili.

Per i fabbricati esistenti è consentita la realizzazione di volumi tecnici sopraelevando in verticale le pareti perimetrali dell'edificio, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati contigui prescritte

dalle norme di attuazione del P.R.G., fermo restando l'osservanza delle distanze prescritte dal Codice Civile.

Art.4 - Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- a) la concessione ad edificare;
- b) la semplice autorizzazione;
- c) la tempestiva denuncia di inizio attività.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione preliminare di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nelle zone in cui è prevista dal P.R.G. la redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica, la mancata adozione dello strumento esecutivo nel termine di cinque anni, non comporta la decadenza delle prescrizioni del PRG, conservando in quelle zone la destinazione i limiti e parametri originariamente previsti. Nelle zone suddette è consentita l'attuazione diretta quando l'area oggetto dell'intervento, conformemente alla destinazione e prescrizioni del PRG, risulta urbanizzata.

Art.5 - Opere soggette a Concessione Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt.6 e 7, è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia. Le opere soggette a concessione edilizia, da parte del dirigente dell'UTC, per richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici, con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del responsabile del procedimento e/o dell'ASL, sono le seguenti:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamento, sopraelevazioni;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia
- d) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- e) interventi di rilevanza urbanistico-ambientale di cui all'art.lo 2.5.

Art.6 – Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia

Le opere soggette ad autorizzazione da parte del dirigente dell'UTC per richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici, con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del responsabile del procedimento e/o dell'ASL, sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, allorché per gli stessi non sia possibile operare con la Denuncia Inizio Attività di cui all'art. seguente.
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, allorché per gli stessi non sia possibile operare con la Denuncia inizio attività, di cui all'art. seguente..
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art.lo 1 della legge 8 ottobre 1997 n. 352) ossia:
 - ♣ opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, cantine, parcheggi di pertinenza nel sottosuolo di aree non contigue al lotto, nel raggio di ml 200, su cui insiste il fabbricato interessato e nella misura max di 1 mq/ per ogni 10 mc di edificio esistente, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, ecc.
 - ♣ realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - ♣ rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
 - ♣ apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni a scopo di pubblicità;
 - ♣ apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
 - ♣ distributori di carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione di carburanti;
 - ♣ le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
 - ♣ manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedono allacciamenti ai pubblici servizi;
 - ♣ l'installazione di campeggi mobili occasionali;
 - ♣ le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
- d) gli interventi di manutenzione ordinaria, allorché sono eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni

culturali e ambientali, a norma dell'art.10 1 della legge 8 ottobre 1997 n. 352) e qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili di cui al capo I del D. Lgs 490/99.

- e) Mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie o senza opere edilizie per unità con superficie interna > di 100 mq, che non comportino variazione degli standards urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Art.7 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Sono soggette a denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate con le seguenti prescrizioni:
 - fino ad una altezza max di ml 3,00 in caso in cui il muro si trovi ad una distanza > o = di ml 4,00 dal fabbricato frontista;
 - fino ad una altezza max di ml 2,00 in caso in cui il muro si trovi ad una distanza < di ml 4,00 dal fabbricato frontista;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) sporti o aggetti posti a protezione di porte, finestre o aperture in genere, che non proiettino su strade e spazi pubblici;

Le opere soggette a denuncia di inizio attività, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 oppure segnalati e vincolati dal PRG, sono obbligatoriamente soggetti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali Storici ed Artistici di Avellino e Salerno, cos

Art.8 – Opere e lavori eseguibili senza concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività

Non sono soggetti a rilascio della concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività le seguenti opere e lavori:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;

- b) opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini;
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, limitatamente alle unità immobiliari con superficie non superiore a mq 100, quando tale mutamento d'uso è conforme alle previsioni del vigente P.R.G. e delle relative norme di attuazioni.

Di tali interventi deve essere data obbligatoria comunicazione all'U.T. comunale con apposita relazione descrittiva.

Art.9 – Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriamente di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.10 – Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942. N° 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli.

Per i fabbricati esistenti, ricadenti in zona "B" del P.R.G., con un solo piano fuori terra, anche se rialzato, ove ci sia la disponibilità di poter realizzare nuova cubatura in relazione alla superficie di terreno disponibile, è consentita la sopraelevazione di un nuovo piano di altezza massima di ml.3,20, sulla verticale delle pareti perimetrali, in deroga alle distanze dai confini o da altri fabbricati contigui dettate dalla Norme di Attuazione del P.R.G., ma nel rispetto di quelle del C.C.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA PER I BENI AMBIENTALI

Art.11 – Definizioni

La Commissione Edilizia per i Beni Ambientali, nella sua composizione, ai sensi della Legge Regionale n° 10 del 23 febbraio 1982, è l'organo tecnico di consulenza in materia di tutela del vincolo paesistico-ambientale.

Art.12 – Compiti

La Commissione Edilizia per i Beni Ambientali esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.10 82, comma II, lettera b), d) ed f), del D.P.R. n. 616 del 24/07/1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale o il settore competente riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri e delle relative motivazioni.

Essa è chiamata ad esprimere il proprio parere relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento.

Art.13 – Composizione e nomina

I membri della commissione edilizia per i beni ambientali sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad un nominativo, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune, e precisamente:

- 1) un esperto in Beni Ambientali;
- 2) un esperto in Storia dell'Arte;
- 3) un esperto in discipline agricolo – forestali, naturalistica;
- 4) un esperto in discipline storiche, pittoriche e arti figurative;
- 5) un esperto in legislazione Beni Culturali.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente del Comune designato dal Dirigente dell'UTC.

I Commissari di nomina consiliare decadono con il Consiglio comunale che li ha eletti e non possono essere rieletti per più di due volte consecutive. In ogni modo la Commissione va rinnovata ogni tre anni. Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

I membri elettivi che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco in Consiglio Comunale, che contestualmente procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale.

Analogamente si provvede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

Art.14 – Funzionamento della Commissione

La Commissione Edilizia per i Beni Ambientali si riunisce nella sede municipale una volta al mese e comunque ogni qual volta il Presidente lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande.

Art.15 - Adunanza della Commissione

La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Capo dell'U.T.C. e deve pervenire ai membri della Commissione di norma almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame. In casi eccezionali il Presidente può convocare la Commissione a mezzo di telegramma da far pervenire ai membri della stessa almeno 36 ore prima della seduta.

L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Capo dell'UTC, su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori Responsabili dei procedimenti. Esso, unitamente a tutte le pratiche iscritte all'ordine del giorno comprensive delle istruttorie svolte dai tecnici istruttori Responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei commissari fin da tutta la giornata antecedente quella nella quale si svolge la Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Edilizia per i Beni Ambientali sono valide se è presente il Presidente e se intervengono almeno tre dei componenti esperti.

Art. 15 bis

Restano valide, anche se non espressamente riportate, tutte le norme contenute nel secondo paragrafo dell'allegato alla L.R. n° 10/82.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE, DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA'

Art.16 – Richiesta di concessione edilizia

La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata dall'avente titolo, eventualmente sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, per tutte le opere edilizie, escluse quelle assoggettate ad autorizzazione e denuncia di inizio attività.

La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

La concessione edilizia può essere:

1. gratuita, nei casi previsti dalla legge;
2. onerosa;
3. convenzionata.

Art.17 – Soggetti legittimati

Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell' immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l' enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
- f) l' affittuario agrario;
- g) il beneficiario del decreto di occupazione d' urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità ;
- h) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l' atto di Concessione del bene, immobile consente gli interventi oggetto dell' istanza di Concessione Edilizia;
- i) gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario; Il curatore fallimentare;
- il commissario, giudiziale;
- l' aggiudicatario di vendita fallimentare.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall' avente titolo, come sopra individuato. In nessun caso sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall' avente titolo con procura speciale da allegare alla istanza, facendone esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda. Il titolo deve essere attestato con copia autentica dell' atto registrato e trascritto, nei casi in cui la trascrizione sia necessaria.

In caso di comunione di proprietà l' istanza di Concessione Edilizia deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo,

In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di Concessione Edilizia, è fatto obbligo all' avente causa comunicare all' Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell' intervento.

Non sono ammesse domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo.

~ Art. 17 bis - Domande di concessione e autorizzazione

Coloro che intendono eseguire le opere per le quali è obbligatoria la concessione o l' autorizzazione debbono inoltrare al Sindaco la relativa domanda redatta in carta non legale.

Tale domanda dovrà chiaramente contenere:

- a) generalità e residenza del richiedente;
- 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 o il collegio professionale di appartenenza;
- 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 strumento urbanistico, vigente, 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.

La domanda dovrà essere firmata dal proprietario dell' immobile o da chi abbia titolo per richiedere l' autorizzazione dal progettista. Essa dovrà essere consegnata all' ufficio comunale preposto al servizio.

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.

E' consentito sottoporre al Responsabile del Settore Urbanistica progetti di massima per opere di particolare importanza e ciò allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

Art. 18 - Documentazione a corredo delle domande

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

- a) il titolo di proprietà 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 della Concessione, pena la decadenza della stessa:
- b) documentazione planimetrica in scala non inferiore a 1/2.000 con le opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare. Per le zone non urbanizzate si procederà con piani programmatici triennali secondo le indicazioni regionali in materia:
- c) una relazione tecnica descrittiva delle strutture portanti 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, ivi compresi i parcheggi al servizio del fabbricato stesso.
- d) una tabella in cui sono riportati i seguenti dati:
 - . d.1 - superficie del lotto edificabile (A):
 - . d.2 - superficie dell' area coperta (S)' ,
 - . d.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 L. 10/77.
 - . d.4- altezza massima del fabbricato fuori terra.
 - . d.5 - altezze fra gli intradossi dei vari solai: l
 - . d.6 - volume fuori terra (v);
 - . d.7 - indice di fabbricabilità fondiaria ($I=V/A$).
 - . d.8 - rapporto di copertura (SIA).
 - . d.9 - superficie dei parcheggi privati;
- e) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per aree vincolate:
- f) documentazione fotografica (quando necessaria) ed obbligatoria per interventi su fabbricati esistenti o da realizzarsi su aree sottoposte a vincolo.
- g) disegni piegati nel formato A4.
- h) qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà necessario per completare l' esame del progetto.

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

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

Per le domande di autorizzazione, salvo diversa prescrizione dell' Autorità Comunale, possono omettersi gli allegati di cui ai punti **b)** ed **d)**.

Art. 19 - Allegati tecnici a corredo delle domande

I disegni di cui al punto **h)** dell'articolo precedente, anch' essi presentati in triplice copia, e firmati dal progettista, devono essere i seguenti:

- a)** Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/5000 con l' indicazione delle proprietà confinanti e delle distanze da tutti i fabbricati circostanti
- b)** 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.
- c)** 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:
 - 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:
- d)** Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell' opera, con indicazione di:
 - destinazione d' uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture::
 - pianta degli spazi aperti, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera, pozzetti d' ispezione, caditoie;
 - il senso delle falde nella pianta di copertura a tetto;
 - i volumi tecnici.
 - 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:
- e)** Disegni quotati normalmente, in rapporto 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:
- f)** Disegni normalmente nel rapporto 1/100, di almeno due prospetti significativi 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 indicare la linea di colmo delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre .

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.

Le tavole grafiche dovranno essere prodotte su carta di tipo continuo e non in singoli fogli rilegati con punti metallici.

~ Art. 20 - Autorizzazioni e concessioni speciali

Alle domande di concessione e autorizzazione devono essere altresì allegate, prima dell'eventuale loro 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, prima dell'inizio dei lavori:
- . i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati di verifica della sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/ 90, nei casi ove la medesima legge lo prevede:
- . 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 archeologico e monumentale, devono essere comunicati, a cura del richiedente, alla Sovrintendenza competente ed ottenere il relativo preventivo assenso:
- . interventi in aree ricadenti in aree di vincolo idrogeologico devono essere comunicati, a cura del richiedente, all'Ente per posto ed ottenere il relativo preventivo assenso.

Per l' allacciamento di strade private alle predette strade, l' autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione dell' ANAS o dell' Amministrazione Provinciale.

Per le opere insistenti sui terreni demaniali, la domanda sarà sottoposta all'Autorità competente: dovrà comunque essere sempre richiesta da parte dei privati anche la concessione o l' autorizzazione al Responsabile del settore Urbanistica.

~ Art. 21 - Presentazione delle domande e istruttoria preliminare.

Le domande di Concessione o Autorizzazione e le denunce di inizio attività, vanno presentate all' Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli necessari, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

Al momento della presentazione della domanda di Concessione Edilizia l' ufficio abilitato a riceverla, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 07/08/1990 n. 241 e successive integrazioni e modifiche.

Delle quattro 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. La terza 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. 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 di cui alla tabella del punto **d) dell'Art. 18** e della documentazione

L' esame delle domande si svolge secondo l' ordine di ricezione al protocollo generale del Comune.

~ Art. 22 - Iter delle domande di concessione

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell' articolo 14 della legge 07/08-1990 n. 241 e successive integrazioni e modifiche e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 1, il parere del Responsabile del Settore. Qualora questi non si esprime entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 1 e a redigere una relazione scritta al Responsabile del Settore indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell' attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l' interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all' autorità competente di adempiere all' emanazione entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 4, l' interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell' esercizio di poteri sostitutivi, nomina, entro i 15 giorni successivi, un commissario ad acta che nel termine di trenta giorni, adotta il

provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all' attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

Le domande relative a progetti ricadenti in aree o edifici vincolati dalle leggi 1497/39 e 1089/39, ovvero in aree comunque indicate come di interesse storico, artistico, archeologico e ambientale nello strumento urbanistico, prima di essere sottoposte all' iter procedurale di cui ai commi precedenti, devono essere sottoposte a preventivo parere della Commissione Beni Ambientali.

In caso di parere negativo, le domande vanno sottoposte al Responsabile del Settore per la determinazione del caso.

Il Responsabile del Settore può chiedere che i progetti, anche se non ricadenti in aree vincolate, siano sottoposti al parere della Commissione Beni Ambientali, qualora il contenuto degli stessi possa risultare pregiudizievole alla salvaguardia del contesto ambientale in cui ricadono.

~ Art. 22 bis - Iter delle domande di autorizzazione

La domanda di rilascio di autorizzazione si considera accolta qualora non venga comunicato all' interessato il provvedimento di diniego entro 75 gg. dalla presentazione della domanda.

Le domande vengono esaminate dal responsabile del procedimento, il quale entro 30 gg. relaziona per iscritto al Responsabile del Settore sulla loro ammissibilità ricorrendone i presupposti e i requisiti richiesti dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti compreso il presente regolamento.

Nei casi di silenzio-assenso, sussistendone le ragioni di pubblico interesse, il Responsabile del Settore può annullare l' atto di assenso illegittimamente firmato, salvo che, ove ciò sia possibile, l' interessato provveda a sanare i vizi entro il termine prefissato dal Responsabile del Settore stesso. In tal caso all' interessato non spetta alcun risarcimento.

~ Art. 22 ter - Iter delle denunce di inizio attività

Nei casi di attività edilizia subordinata alla denuncia di inizio attività, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza dei presupposti e requisiti di legge richiesti e, se riscontra l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, relaziona in merito al Responsabile del Settore, il quale, notifica agli interessati, entro 20 gg. dalla denuncia, l'ordine di non effettuare le previste trasformazioni. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazione o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Nel caso di lavori già iniziati, Il Responsabile del Settore notifica la sospensione degli stessi, il divieto di prosecuzione dell' attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l' interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti, entro il termine prefissato dal Responsabile del Settore stesso.

~Art. 22 quater - Parere A.S.L.

Per i progetti che interessano l'edilizia residenziale per civili abitazioni e di cui all'art. 220 del T.U.L.L.Ss. 1265 /34, prima del rilascio della concessione edilizia, occorre acquisire il parere preventivo dell'ASL.

Per i progetti di altri manufatti o deroghe al DPR 303/56 il parere preventivo di cui sopra va richiesto secondo le modalità previste dalla Delibera di Giunta Regionale della Campania n° 6781 del 07/08/1997.

CAPITOLO IV
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE
AUTORIZZAZIONI

Art.23 – Rilascio delle Concessioni Edilizie

La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente dell'UTC, acquisito, se necessario, il parere della commissione edilizia integrata e di altri eventuali enti od uffici.

L' atto di Concessione Edilizia deve contenere:

- 1) gli estremi della Concessione Edilizia;
- 2) le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società dell'istante;
- 3) la descrizione delle opere e l' indicazione. delle categorie d' intervento con l' elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale della Concessione Edilizia;
- 4) l'esatta ubicazione e l' identificazione catastale dell' immobile o dell' area oggetto dell' intervento;
- 5) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la Concessione Edilizia;
- 6) gli estremi di approvazione dell' eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la Concessione Edilizia è subordinata;
- 7) gli estremi delle deliberazioni del consiglio comunale di determinazione dell' entità e delle modalità di amento del contributo di concessione;
- 8) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio della Concessione Edilizia. La Concessione Edilizia deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell' ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all' intervento oggetto della Concessione Edilizia;
- 9) la data e l' esito dell' istruttoria;

- 10) la data e l' esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio della Concessione Edilizia non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
- 11) Il termine entro il quale devono avere inizio nonché il termine per l' ultimazione dei lavori;
- 12) l' entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell' Art.3 della Legge n.10 del 1977, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente l' indicazione e l' importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
- 13) l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
- 14) il nominativo e la firma del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l' atto, nonché l' indicazione dell' autorità alla quale proporre ricorso e dei relativi termini;
- 15) le prescrizioni speciali relative all' intervento.

All' atto di Concessione Edilizia è allegato il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal concessionario al momento del ritiro della Concessione Edilizia stessa.

La Concessione edilizia deve essere ritirata dal richiedente o dall' avente causa entro un anno dalla data di notifica del rilascio.

Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza al Sindaco.

Art.24 – Efficacia e validità della concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico -edilizia.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione edilizia 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 la concessione originaria.

Il titolare della concessione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art.25 – Decadenza, proroga, rinnovo e annullamento della concessione edilizia

A) Decadenza.

La Concessione Edilizia decade:

1. per il mancato ritiro;
2. se entro un anno dal ritiro del provvedimento concessorio, non siano iniziati i lavori;
3. per mancata ultimazione delle opere assentite nel triennio, decorrente dall'inizio dei lavori, fatte salve le ipotesi di cui all' Art.4, comma IV, della legge 28/01/1977 n. 10. Nelle ipotesi delineate dall' Art.4, IV comma. della legge sopra citata, per poter proseguire i lavori il titolare del provvedimento concessorio deve presentare istanza motivata chiedendo la proroga dei termine di ultimazione dei lavori stessi;
4. per l' entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il termine di decadenza rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa. Per cause di forza maggiore o per factum principis.

La decadenza della Concessione Edilizia per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall' Amministrazione con apposito atto e notificata agli interessati.

La Concessione edilizia decaduta viene considerata inesistente.

B) Proroga.

La Concessione edilizia può essere prorogata ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del concessionario che hanno impedito l' ultimazione dei lavori nei termini previsti nella Concessione Edilizia, tali termini possono essere prorogati su istanza del concessionario presentata almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tali motivi sono di norma:

1. mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamento necessari per l' esecuzione dell' opera, purché tempestivamente richiesti;
2. indisponibilità, anche parziale, dell' immobile per mancato rilascio dell' immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l' avvio tempestivo di procedura di sfratto;
3. fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
4. decesso del concessionario o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
5. sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall' autorità competente;
6. verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l' attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
7. mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale.
8. Sopravvenute ed attestate difficoltà di ordine economico del titolare.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall' Amministrazione Comunale o dall' Autorità Giudiziaria e riferiti ad interventi non autorizzati. Il Dirigente dell'UTC, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti, in relazione a tali motivi, emette l' atto di Concessione totale o parziale ovvero di diniego della proroga. Scaduto il termine per la presentazione dell' istanza, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata istanza di rinnovo della concessione.

La proroga non potrà essere rilasciata per un periodo superiore a mesi 12 e non potrà essere richiesta per più di due volte.

C) Rinnovo.

Nel caso di decadenza della Concessione Edilizia il soggetto che intenda realizzare l' intervento deve richiedere il rinnovo della stessa, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, la nuova Concessione Edilizia è rilasciata d' ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità dell' atto concessorio.

Di tale certificazione è fatta menzione nella nuova Concessione Edilizia.

La nuova Concessione Edilizia concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di decadenza.

D) Annullamento

La Concessione edilizia può essere annullata quando:

1. vengono riscontrati vizi nelle procedure amministrative;
2. gli elementi progettuali e/o esecutivi risultano in contrasto con la normativa vigente. . In tal caso il dirigente dell'UTC procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da trenta a novanta giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Art.26 – Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può accadere senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura della concessione richiede il preventivo assenso del dirigente dell'U.T.C. nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art.27 – Deroghe

La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento Edilizio, può essere rilasciata nei casi e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. n. 14/82 previa delibera del Consiglio Comunale, sentito Il Responsabile dell'U.T.C..

Non sono derogabili le norme relative alle distanze e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Art.28 – Rilascio delle autorizzazioni edilizie

L'Autorizzazione edilizia è rilasciata dal dirigente dell'UTC acquisito il parere di conformità attestato dal tecnico istruttore Responsabile del Procedimento e di altri eventuali Enti od uffici.

L' atto di Autorizzazione Edilizia deve contenere:

1. gli estremi dell'Autorizzazione Edilizia;
2. le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società dell'istante;
3. la descrizione delle opere e l' indicazione delle categorie d' intervento con l' elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale dell'Autorizzazione Edilizia;

4. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
5. gli estremi relativi al versamento dei diritti di segreteria;
6. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia. L'Autorizzazione Edilizia deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'Ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto dell'Autorizzazione Edilizia;
7. la data e l'esito dell'istruttoria;
8. Il termine entro il quale devono avere inizio nonché il termine per l'ultimazione dei lavori;
9. il nominativo e la firma del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto, nonché l'indicazione dell'autorità alla quale proporre ricorso e dei relativi termini;
10. le prescrizioni speciali relative all'intervento.

L'Autorizzazione Edilizia deve essere ritirata dal richiedente o dall'avente causa entro un anno dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza al Sindaco.

Art.29 – Decadenza, rinnovo ed annullamento delle autorizzazioni edilizie

A) Decadenza

L'autorizzazione decade:

1. Per il mancato ritiro;
2. Qualora i lavori non vengano iniziati ed ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal dirigente dell'UTC con apposito atto e comunicato agli interessati;
3. Per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

B) Rinnovo.

Nel caso di decadenza dell'Autorizzazione Edilizia il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere il rinnovo della stessa, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

C) Annullamento

L'Autorizzazione edilizia può essere annullata quando:

1. vengono riscontrati vizi nelle procedure amministrative;

2. gli elementi progettuali e/o esecutivi risultano in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il dirigente dell'UTC procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da trenta a novanta giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Art.30 – Varianti

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuova Concessione Edilizia, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Concessione Edilizia ed allegando la documentazione prescritta nell'Articolo 18 del presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione.

La Concessione Edilizia di variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente; negli altri casi restano invariati i termini per l' ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate i parametri urbanistici e le volumetrie, le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia originale.

Si considerano elementi prescrittivi della Concessione Edilizia tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nell' atto di concessione.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art.31 – Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente dell'UTC l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 10 giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati

Art.32 – Inizio dei lavori

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata dal titolare della Concessione Edilizia all' Amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all' Archivio Generale dell' Ente. Nella stessa nota dovrà comunicare pure la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori, del costruttore, del collaudatore in corso d'opera e, degli altri responsabili del cantiere, con le relative dichiarazioni di accettazione dell'incarico.

Ogni e qualsiasi variazione successiva dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione comunale con le modalità di cui sopra

L' inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza della Concessione Edilizia (dopo un anno) sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare, l' opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Concessione Edilizia. L' esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni non costituisce, comunque, inizio dei lavori se non è preponderante rispetto all' opera da realizzare.

La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell' inizio effettivo degli stessi.

Art.33 – Vigilanza sulle costruzioni

Il dirigente dell'U.T.C. esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione.

Per tale vigilanza il dirigente dell'U.T.C. si avvale di personale dell'Ufficio tecnico e del Comando della polizia Municipale che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano la fattispecie considerata al primo comma dell'art. 17 della legge 10/77, copia del rapporto va trasmesso alla Autorità giudiziaria.

Qualora nell'esercizio della funzione di cui ai primi due commi, si accertino opere iniziate senza concessione o in contrasto con la stessa ovvero realizzate sulla base di concessione successivamente annullata, il dirigente dell'U.T.C. segnala il fatto all'Intendenza di Finanza, ai sensi del secondo comma dell'art. 41 ter della legge 17 agosto 1942, n° 1150.

Art.34 – Ultimazione dei lavori

L' ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla Concessione Edilizia o dell'atto autorizzativo e comunicata all' Amministrazione comunale entro 30 giorni, debitamente firmato dal titolare dell' atto, dal direttore dei lavori e dallegale rappresentante dell' impresa esecutrice dei lavori.

Art.35 –Utilizzazione degli edifici

Nessun edificio, a qualunque uso destinato sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie rilasci l' Autorizzazione all' abitabilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.

Art.36 – Autorizzazione di abitabilità

L'Autorizzazione all'abitabilità per gli edifici o parte di essi di cui all'art. 220 del T.U.LL.SS. 1265/34 viene rilasciata secondo le procedure di legge ed in base alla documentazione di cui al comma successivo, previa dichiarazione dei Direttore dei lavori ai sensi dell' art.4 del DPR22.4.94 n. 425.

Ai fini del rilascio dell' Autorizzazione all' abitabilità il titolare della Concessione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività o Autorizzazione Edilizia deve presentare all' Amministrazione comunale i seguenti documenti:

1. Copia del certificato di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile competente;
2. Copia del certificato di collaudo dei Vigili dei Fuoco, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l' esenzione dall' obbligo di presentazione del certificato stesso;
3. Copia del certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge n. 818/84, oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesta l' esenzione dall' obbligo di presentazione del certificato stesso;
4. dichiarazione del Direttore dei Lavori in cui certifi chi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l' avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dichiarazione da sottoscrivere su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale;
5. copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell' immobile, con l' attestazione della avvenuta presentazione;
6. dichiarazione della Ditta esecutrice in cui certifi chi sotto la propria responsabilità che l' impianto termico dell' edificio è stato eseguito in conformità della Legge 10/91 e successive modificazioni
7. integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti;
8. dichiarazione da sottoscrivere da parte del Direttore dei Lavori su apposito modello predisposto dall' Amministrazione Comunale in cui attesti sotto la propria responsabilità che l' intervento rispetta le norme sull' abbattimento delle barriere architettoniche previste dal presente Regolamento (Articoli 21 e 27) e quelle di cui alla Legge 13/89 e del Regolamento di attuazione nonché quanto previsto dall'art.22 della Legge n. 104/92 nei casi richiesti;
9. dichiarazione di conformità della Ditta esecutrice degli impianti per il trasporto e l' utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all' interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall' ente distributore;
10. dichiarazione di conformità della Ditta esecutrice degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell' energia elettrica all' interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell' energia fornita dall'ente distributore;
11. dichiarazione di conformità della Ditta esecutrice degli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
12. L'autorizzazione all' abitabilità di edifici o locali di civile abitazione viene concessa anche in pendenza del rilascio del certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco a condizione che dall'autorizzazione all' abitabilità stessa vengano esclusi l' uso degli impianti e l' utilizzazione dei locali soggetti al rilascio del certificato di cui sopra.

L'autorizzazione all' abitabilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l' aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l' abitabilità, sia per l' ultimazione delle parti esterne di pertinenza. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del tecnico istruttore Responsabile dei Procedimento nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'autorizzazione all' abitabilità parziale.

Sulla base degli accertamenti e delle risultanze connessi all'istruttoria di abitabilità e alla relativa certificazione, l'Ufficio Comunale provvede all' eventuale aggiornamento delle trasformazioni urbanistiche.

In caso di silenzio da parte del Comune, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. Entro i successivi 180 giorni il dirigente dell'U.T.C. può disporre l'ispezione di cui ai precedenti comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti dalle presenti norme.

Per il rilascio dell'agibilità od usabilità relativo ai manufatti non indicati nell'art. 220 del T.U.LL.SS. 1265/34 necessità acquisire il parere preventivo dell'ASL competente.

CAPITOLO VI GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.37 – Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 100 x 100 centimetri in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione
- b) pubblica interessata ai lavori;
- c) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del
- d) calcolatore delle opere in cemento armato;
- e) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i
- f) lavori sono eseguiti in economia diretta;
- g) nome e cognome dell'assistente del cantiere
- h) estremi della concessione con la data del rilascio
- i) Il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- j) la data di inizio dei lavori;
- k) il nominativo del responsabile dei lavori;
- l) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- m) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro (legge 494/94 e 626/96), in particolare il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di latrina provvisoria.

Art.38 – Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti i cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve assicurare il costante mantenimento della pulizia degli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve esser fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi ai sensi della normativa vigente in materia.

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Art.39 – Responsabilità degli esecutori delle opere

Il committente, il responsabile dei lavori, il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per le rispettive competenze, nell'esecuzione delle opere devono attenersi alle misure generali di tutela di cui alla legge n° 626/94 e D.L. n° 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

I sopraindicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Art.40 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro i trenta giorni.

In caso di inadempienza il dirigente dell'U.T.C. può ordinare la esecuzione di ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE
CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.41 – Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Comune l'autorizzazione di allacciare le acque di scarico alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, *nelle more che la Regione identifichi i sistemi individuali o altri sistemi pubblici e privati adeguati secondo i criteri di cui alla delibera indicata al comma 7 dell' articolo 62, che raggiungano lo stesso livello di protezione ambientale*, l'U.T.C. prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art.42 – Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri o inquinate, non prevedano la loro completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica *rispettando le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/99*.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non sarà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato *rispettando le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/99* e in caso di esito negativo *l'autorità competente* promuoverà la dichiarazione di inabilità o di inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione si avvarrà dell'Ufficio di Igiene ed Ambiente dell'Asl.

Art.43 – Zone non servite da fognatura pubblica

E' vietato, anche in assenza di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche, immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art.44 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private debbono essere quindi del tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione **nonché al D.Lgs. 152/99**.

Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; debbono avere sezioni e pendenze sufficienti i giunti ermetici, devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche debbono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a 2,00 metri.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art.45- Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune, nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse saranno realizzate.

Art.46– Isolamento dell’umidità

Gli edifici debbono essere difesi dall’umidità del suolo.

Ogni muro dell’edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall’umidità.

Detti ambienti comunque usati non debbono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art.47 – Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia interni sia esterni, **conformemente al D.P.C.M. del 5. 12. 1997 e della Circolare Ministero dei LL.PP. n° 350 del 22.05.1967.**

Cura particolare dovrà essere osservata nell’isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 centimetri e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle sei classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dai relativi piani di zonizzazione il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono + 40 db (A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell’ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di + 30 db (A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori di esercizio, con valori massimi ammessi di 69 db (A) misurati a ridosso delle pareti.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la **Legge Quadro 447 del 26 ottobre 1995.**

Tutte le costruzioni, devono rispettare le prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici previste dalla Legge 09/01/1991 n. 10.

Art.48– Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio debbono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, calcolati con particolare riferimento alla normativa sismica.

Fra l'edificio ed il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 centimetri pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 centimetri dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggioli) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art.49- Fumi, polveri ed esalazioni

Il Comune, sentiti gli Organi competenti preposti al Controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il dirigente dell'UTC fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.50- Locali abitabili o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml 2,70 riducibili a ml 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

Il conseguimento dell'abitabilità è consentita nelle modalità previste dal DPR N° 425 del 22 aprile 1994.

Art.51- Cucine

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'esalazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art.52- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Le rampe delle scale principali dei fabbricati di nuova costruzione devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20, nel caso di edifici con tre piani fuori terra tale larghezza può essere ridotta a ml 1,10. Nel caso di interventi di restauro, ristrutturazione le scale devono essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale se servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1 /3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- Cabina con dimensione interna minima di 0,90 m x 1,30 m, posta nel senso della profondità, o con l'apertura sul lato più corto; porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,80 m;
- Meccanismo di autolivellamento;
- Inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 metri.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attigua a camere da letto, devono essere attuati tutti quei provvedimenti atti ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia: In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 metri dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di un metro; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 centimetri di diametro.

Art.53– Corridoi e disimpegni

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto: L'altezza minima è fissata in ml 2,40, la larghezza minima è fissata in 1,00 ml.

Art.54– Locali non abitabili o **non agibili a piano terra, seminterrati e scantinati**

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di ml 2,10; debbono avere, altresì, soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art.55– Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati debbono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso ed areazione direttamente dall'esterno.

Art.56– Rifornamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (proveniente da acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'Ente erogante.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.57– Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche debbono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle Norme.

Art.58– Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono in generale vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.59– Impianti termici

Gli impianti termici debbono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, DPR n° 412 del 26 agosto 1993, con particolare riguardo alle misure contro l'inquinamento atmosferico per l'emissione dei fumi e a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme per il contenimento dei consumi energetici previste dalla legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli operatori titolari di concessione devono depositare presso l'UTC i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

Art.60 – Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nullaosta del comando provinciale dei Vigili del fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a 24,00 metri;
- e) autorimesse, anche private, con numero di posti auto superiore a nove;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a 20,00 metri;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;

i) edifici a struttura metallica;

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio;
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare la centrale termica, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiori a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati;
- ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possono presentarsi pericoli di incendio o di esplosione devono essere a tenuta stagna;
- i condotti di fumo devono essere costruiti con canne con intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevate di almeno 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere distanziati di almeno 20 centimetri da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature dei fienili e di locali contenenti materiali combustibili;
- le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art.61– Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art.62 - Collaudo di competenza dei vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 60, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art.63– Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi al fine del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La Categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale sia collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, sale di lettura.

La categoria **A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale da esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico- tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, **gabinetti medici**;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive,
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- f) **aule scolastiche**

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2 e S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni di edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12,00 metri quadrati di superficie e gli 8,00 metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni con superficie inferiore a 12,00 mq;
- b) ripostigli e magazzini di superficie inferiore a 5,00 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano solo automaticamente.

I locali non espressamente elencati sono classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale, sentita la Commissione edilizia.

Art.64– Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

- 1) Locali di Categoria A1: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 non deve essere inferiore a ml 2,70,
- 2) Locali di categoria A2: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a 3,00 metri salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici; **per le aule scolastiche per le quali *h min* deve essere uguale a mt 3.00, si dovrà comunque rispettare quanto previsto dal D.M. 18.12.1975; per i gabinetti medici vengono fatte salve particolari prescrizioni previste dalla normativa vigente, in base alla loro tipologia.**
- 3) Locali di Categoria S: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1 – S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto d), non deve essere inferiore a ml 2,40, salvo quanto stabilito da leggi o regolamenti specifici [ivi compreso il D.M. 18/12/1975](#).⁴

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 metri sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

Valgono, altresì, le disposizioni di cui ai DD.MM. 05/07/1975 e 09/06/1999.

SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

⁴ *Parte aggiunta in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino*

1) locali di categoria A1:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq per i primi quattro abitanti e di altri 10,00 mq per ciascuno dei successivi;
- b) tutti i locali di Categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq;
- c) i locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq se per una persona e non inferiore a 14,00 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima di 14,00 mq;
- d) la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10;
- e) i locali a1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di 5,00 mq con il lato minimo non inferiore a ml 1,70;
- f) in alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazioni o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15,00 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26,00 mc, purché non risultano da questo separate con pareti fisse;
- g) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno;
- h) l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a 28,00 mq, e non inferiore a 38,00 mq, se per due persone.

2) Locali di categoria A2:

- i locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30,00 mq.

3) Locali di categoria S:

- a) i locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e regolamenti specifici;
- b) i locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), b), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, ~~possibilmente~~⁵ distinti per sesso.

⁵ Parola stralciata in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

La superficie minima di una latrina è di 1,20 mq e la larghezza minima 0,90 metri.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 1,50 metri, realizzati con materiali impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50 x 1,80 metri al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera di permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali di categoria S1 di dimensioni minime 1,80 x 1,80 metri.

I locali S2 di cui alla lettera g) devono avere le dimensioni e le caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso:

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore a 20 lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari danno luogo a situazioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quello dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,80 mq.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta; detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art.65– Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano , anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti ai piani sovrastanti e sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/8 della superficie del piano

Art.66– Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso essere considerato abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di **2,00** metri e purché siano rispettati tutti gli altri requisiti, **ad eccezione del recupero abitativo operato per i sottotetti esistenti di cui alla L.R. n° 15/2000.**

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi i soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari a 1/3 del locale stesso ⁶, con altezza minima netta di 2,20 metri ⁷ sia la di sopra sia al di sotto del soppalco.

Art.67– Piani seminterrati ⁸

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 metri, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi di almeno 1,60 metri il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

⁶ Parole sostituite in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

⁷ Parole sostituite in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

⁸ I piani di cui all' art.lo 67 non possono essere considerati abitabili come da parere ASL AV/2 prot. n° 10881 del 22/10/2001

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art.68 – Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna prevista per l'edificio secondo il progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g) e S3, a condizione però che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art.69 – Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e non abitabili.

Quelli non abitabili, compreso le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie utili eccedenti 2,20 ml, con altezza alla gronda non superiore a ml 1,00 quando il sottotetto prospetta su strade di larghezza minore di ml 5,00, inclinazione compresa tra il 15% ed il 30% e lucernari di illuminazione di superficie non maggiore di 2,50 mq per ogni 30 mq di superficie interna. Tali sottotetti possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista una adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge 10/91 o un adeguato

controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 metri inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art.70 – Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari serviti da una stessa scala è opportuno che siano dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc. ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici con un numero di unità immobiliari superiore a 6, **possono**⁹ essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.)

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24,00 mq, tale superficie deve essere aumentata di 1,6 mq per ogni unità abitativa oltre le 6.

Detti locali devono avere una altezza minima netta di **2,70** metri, e rapporto minimo di illuminazione e di areazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terra o al piano seminterrato, possibilmente con verde a livello, o al piano di copertura o nel sottotetto.

~~Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate nel calcolo della superficie utile dell'edificio, pertanto per tali volumi non è corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, purché ne sia vincolata la destinazione con relativo atto unilaterale d'obbligo.¹⁰~~

L'accesso a detti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

⁹ Parola sostituita in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

¹⁰ Parte stralciata in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino

CAPITOLO IV

NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art.71 - Rampe ed accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni sia esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono al quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata e scale di pendenza non superiore al 18% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10,00 metri.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 metri; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 16 centimetri, nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3,00 metri occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 90 centimetri.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la normativa vigente in materia, **sia per l'accesso alle costruzioni di uso collettivo e sia per la fruibilità del le stesse.**

Art.72 -Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici debbono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada vi deve essere una distanza pari al almeno 3,50 metri.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno dieci metri, misurata fra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

Nel solo caso di passi carrabili non pedonabili sono ammesse rampe con pendenze al 20% se rettilinee, invece con pendenze al 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate con materiali o con accorgimenti antisdrucchiolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato e ad una altezza di 90 centimetri.

Art.73 – Statica delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, alla normativa sismica, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante e iniziale sussistenza delle condizioni di stabilità degli stessi.

Art.74 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, che, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art.75 – Servitù pubbliche particolari

Il comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati sarà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo;

ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art.76 – Sistemazione del marciapiede

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari debbono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nei termini fissati dalla Amministrazione Comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

Se un solo accesso serve non unicamente ai proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Art.77 – Chiusura delle aree fabbricabili

E' in facoltà del dirigente dell'UTC prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate e con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a ml 2,50 e non superiore a 3,00 ml.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

CAPITOLO V

DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art.78 – Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Nei fabbricati ad uso residenziali esistenti si possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno e nelle aree di pertinenza esterne parcheggi da destinare ad uso esclusivo dei residenti. Quando per motivi di sicurezza e/o staticità e/o di accesso, comprovati da idonea perizia giurata, non risulta possibile realizzare nel sottosuolo dei fabbricati locali garage, i proprietari residenti in deroga agli indici volumetrici e del rapporto di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, è possibile realizzare locali di superficie minore o uguale a mq 18,00 per unità abitativa, con altezza utile interna di ml 2,40 da adibire a posto auto a servizio del fabbricato esistente. Le opere così realizzate non possono subire successive modificazioni della destinazione d'uso.

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a due metri quadrati per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Art.79 – Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo, il dirigente dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari la esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori, o almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il dirigente dell'UTC può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini per l'inizio e ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.80 – Zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale ed altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale ed architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere poste in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art.81 – Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

Art.82 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art.83 - Elementi che aggettano e sporgono sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

1. fino a 4,00 metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 10 centimetri;
2. oltre i 4,00 metri di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 metri.

3. Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 metri è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 centimetri.

Debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 metri e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 centimetri dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione di tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 metri, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono essere praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art.84 – Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione nella numerazione, il proprietario restituisce, nel termine di quindici giorni, alla amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

CAPITOLO VI

DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art.85 – Abitazioni ed impianti al servizio dell'agricoltura

Le abitazioni rurali devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 5/7/1975.

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagno.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30 metri; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a 30,00 metri dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 metri dalle strade, non minore di 50,00 metri dalle cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 10,00 metri dalle stalle.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane **e conformi al D.P.R. 303/56.**

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative devono distare non meno di 250 metri dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinato agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.86 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e , pertanto equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per gli allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;

l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;

non sussiste un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPITOLO VII COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.87 – Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita da aerazione artificiale; deve in ogni caso essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale **e secondo quanto previsto dal D.M. 18/05/1976.**

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 metri;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 metri;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 metri cubi per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.88 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, debbono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.89 – Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

TITOLO TERZO
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD
AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI

Art.90 – Definizioni e ambiti della lottizzazione

Piani attuativi sono quelli strumenti che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani di lottizzazioni convenzionati (P.L.);
- piani di zona (P.E.E.P.);
- piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- piani di recupero pubblici e privati (P.d.R.);

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamento delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art.91 – Ordine di successione delle lottizzazioni

Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l' edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei piani pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salvo esplicita disposizione in contrario, intercorrere solo fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive a queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salvo esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa

previste che possono direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per lo loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente tale individuazione è confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art.92 – Limiti delle edificazioni e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Salvo che le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti di cui al D.M. 2 aprile 1968 e dalla Legge Regionale n° 14 del 20 marzo 1982.

Art.93 – Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei Piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- b) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove o se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- c) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota di potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato ed indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario nel quale l'opera stessa sarà ubicata;
- d) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.94 – Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I Concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art.28 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, a cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nel caso in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo al altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, o, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.95 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio della concessione, il Responsabile dell'U.T.C. potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

[comma 2 annullato in sede di controllo di legittimità, verbale n° 20 seduta del 3.2001]

Art.96 – Convenzione - oneri di urbanizzazione - cessione gratuita delle aree

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate.

Qualora l' acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all' atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio comunale in proporzione all' entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dell' art. 3 delle norme per l' applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977 e successive modificazioni.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del punto 2.

Ai sensi dell' art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall' art. 3 delle norme per l' applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28 luglio 1977, n. 119/1 del Consiglio regionale e successive modificazioni.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art.97 - Documenti da allegare all'istanza di lottizzazione

Ai fini della prestazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati e piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata, come gli allegati, dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, l'ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità alla L.R. 14/82, è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) planimetria in scala 1:500 della zona, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire il piano quotato comprendente:
 - a) *rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;*
 - b) *costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;*

- c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;*
 - d) viabilità e toponomastica;*
 - e) altri eventuali vincoli;*
- 2) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate da conservare. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - 3) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - 4) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
 - 5) stralcio dello strumento urbanistico generale (P.R.G.).

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento anche all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) planimetrie degli impianti tecnici in scala 1:500 con l'indicazione schematica della rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, ed eventuali impianti di depurazione, ecc.;
- 4) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con eventuali cabine, quadri di comando ecc.;
- 5) norme tecniche di attuazione
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;*
 - b) superficie catastale;*
 - c) superficie territoriale St;*
 - d) superficie fondiaria Sf totale;*

- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;*
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;*
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;*
- h) indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima d'intervento;*
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade e opere di arredo, superficie di sosta, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;*
- l) superficie destinate a standard alla cui formazione concorrono solamente i parcheggi e il verde primario e secondario di cui ai punti precedenti; tali quantità vanno graficizzate e quantificate dettagliatamente;*
- m) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;*
- n) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;*
- o) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;*
- p) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- q) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;*
- r) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:*
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);*
- s) dichiarazione del progettista ai fini del rischio sismico e relativa compatibilità tra le previsioni progettuali e le risultanze geologiche - tecnica;*
- t) relazione di compatibilità tra gli studi geologici e geognostici di supporto al P.R.G. e quelli relativi al comparto oggetto del piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato;*
- u) schema di convenzione.*

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno d'insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da un tecnico abilitato.

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati e ai piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale

delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico - finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art.98 – Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

Art.99 - Approvazione e procedimenti.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

Per l'approvazione dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata presentati dovranno acquisirsi i seguenti pareri d'ufficio:

- a) parere dell'A.S.L. competente;
- b) parere per l'allacciamento alle reti gestite dalle Aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione per le opere di urbanizzazione previste dal piano (energia elettrica, telecomunicazione, fornitura gas-metano, rete idrica);
- c) eventuale autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai o innesti rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- d) parere favorevole della Commissione Tecnica Regionale prov. di Avellino (C.T.R.);
- e) altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dall'amministrazione comunale richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Acquisiti i pareri favorevoli di cui ai punti a), b), c), d) e e) il responsabile del procedimento, in conformità alla legge n° 662 del 23/12/1996, chiede il parere della Commissione Edilizia.

Acquisito il parere favorevole della Commissione edilizia e del Responsabile del Procedimento i P.di L. vengono adottati da parte del Consiglio Comunale.

Entro cinque giorni da quello in cui sono divenute esecutive a seguito di controllo di legittimità la deliberazione comunale di concessione del nulla-osta alla lottizzazione è trasmessa alle Amministrazioni competenti, ai sensi dell' art. 5, I comma, della legge Regionale n° 14/82 e dell'art. 24 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, unitamente alla convenzione e agli elaborati progettuali approvati.

Lo strumento urbanistico diventa esecutivo a mezzo pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, dell' avviso dell' avvenuto deposito del piano nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure di legge del presente articolo.

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano per l' Edilizia Economica e Popolare disciplinato dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere dimensionato nel rispetto di quanto fissato dall' art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale possono essere soggetti al Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, ai fini della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni nel rispetto delle quantità di cui al comma I.

Per l' efficacia del Piano e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 17 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e dalla legge 27 giugno 1974, n. 247.

Le varianti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare che incidono sul dimensionamento globale di esso, osservano la procedura di formazione ed approvazione del Piano medesimo.

Il Piano approvato a norma delle precedenti disposizioni è depositato nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico e dell' eseguito deposito data notizia mediante avviso da inserirsi nel Bollettino Ufficiale della Regione e da notificarsi, entro i successivi venti giorni, ai proprietari degli immobili compresi nel piano nella forma delle citazioni.

Entro cinque giorni da quello in cui sono divenute esecutive a seguito di controllo di legittimità la deliberazione di approvazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare è trasmessa alle Amministrazioni competenti, ai sensi dell' art. 5, I comma, della legge Regionale n° 14/82 e dell'art. 24 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, unitamente alla convenzione e agli elaborati progettuali approvati.

Lo strumento urbanistico attuativo diventa esecutivo a mezzo pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, dell' avviso dell' avvenuto deposito del piano nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico.

PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

di cui all' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865

La delibera con la quale il Consiglio comunale decide di provvedere alla formazione del Piano da destinare agli insediamenti produttivi deve essere accompagnata da una relazione nella quale sia specificato:

- a) l' estensione delle aree da comprendere nel Piano;*
- b) la natura degli insediamenti produttivi;*
- c) il presumibile numero degli addetti;*

- d) il costo di massima degli impianti tecnologici di approvvigionamento (energetico, idrico, etc.) e di scarico dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;*
- e) relazione illustrativa sull' utilità e sulle caratteristiche tecniche delle opere, dalle quali deve risultare altresì una previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico sulla zona;*
- f) previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il piano degli insediamenti produttivi;*
- g) per gli elaborati si fa riferimento a quelli previsti per il piano per l' Edilizia Economica e Popolare.*

Entro cinque giorni da quello in cui sono divenute esecutive a seguito di controllo di legittimità la deliberazione di approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi è trasmessa alle Amministrazioni competenti, ai sensi dell' art. 5, I comma, della legge Regionale n° 14/82 e dell'art. 24 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, unitamente alla convenzione e agli elaborati progettuali approvati.

Lo strumento attuativo diventa esecutivo a mezzo pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, dell' avviso dell' avvenuto deposito del piano nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico.

CAPITOLO II

DISCIPLINA PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art.100 – Cave e miniere

Le cave e miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per la modificazione che esse comportano al territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigenti in materia, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinate alla concessione urbanistica e richiede la preventiva autorizzazione degli Organi regionali all'uopo preposti.

Il progetto relativo dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Art.101 – Domanda di concessione

La domanda, in duplice copia, per la richiesta dell' autorizzazione deve riportare:

- a) le generalità del richiedente ed il suo domicilio per le persone fisiche, la sede e le generalità del legale rappresentante per le Società o Imprese cooperative;
- b) il numero di codice fiscale del richiedente;
- c) il titolo giuridico sul quale si fonda il godimento del giacimento;
- d) l' ubicazione della cava o torbiera e l' indicazione della superficie dell' area oggetto della domanda;
- e) l' indicazione della sostanza minerale oggetto della coltivazione;
- f) il periodo di tempo per il quale viene richiesta l' autorizzazione;
- g) l' eventuale connessione tra l' esercizio dell' attività estrattiva e le attività cui sono destinati i materiali escavati.

La domanda di autorizzazione è presentata al Presidente della Giunta Regionale, o suo delegato, ed in copia con tutti gli allegati al Comune o ai Comuni nonché alle Comunità Montane nel cui territorio è compreso il giacimento o, se non compreso, alla Provincia.

All' atto della presentazione della domanda il richiedente ne dà avviso alle Soprintendenze alle antichità ed ai monumenti e a quella archeologica, territorialmente competenti, allegando una planimetria relativa alla zona interessata alla coltivazione.

Il Comune o i Comuni, le Comunità Montane o la Provincia, nonché la Soprintendenza per i Beni Archeologici, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda e della relativa documentazione,

trasmetteranno alla Giunta Regionale il proprio motivato parere di cui all' articolo 5 della presente legge.

La mancata comunicazione del parere entro il termine predetto equivale ad assenso

Art.102 – Documenti tecnici da allegare alla domanda

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati:

- a) il titolo dal quale risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento nonché la certificazione prevista dalle leggi 13 settembre 1982, n. 646, e 23 dicembre 1982, n. 937, al fine di accertare che il richiedente non versi in nessuna condizione ostativa delle suddette leggi antimafia;
- b) corografia, in scala 1:25.000, con l' indicazione dell' ubicazione della cava ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni di uso del territorio limitrofo;
- c) planimetria catastale nella quale siano indicati i terreni in disponibilità del richiedente, il perimetro dell' area oggetto dei lavori di coltivazione ed i manufatti esistenti in un raggio di m. 500 da detto perimetro;
- d) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche dell' area oggetto di coltivazione. Nella stessa relazione dovranno essere specificati tutti i vincoli esistenti nelle aree, nonché indicate le colture agricole e forestali esistenti; ad essa dovrà essere, allegata una documentazione fotografica comprendente, oltre l' area di cava, anche una panoramica d' insieme;
- e) il programma dei lavori di estrazione con l' indicazione anche dei materiali impiegati, degli impianti, della manodopera da occupare, della produzione prevista, della potenzialità degli impianti;
- f) un progetto di recupero contenente:
 - 1) elaborati grafici (planimetrie e sezioni) inerenti la morfologia prevista per il sito sia alla fine che nelle eventuali diverse fasi dell' intervento di recupero;
 - 2) progetto delle opere necessarie al recupero delle caratteristiche ecologiche e paesaggistiche durante e al termine della coltivazione e di quelle finalizzate a minimizzare gli impatti sull' ambiente derivanti dall' attività proposta (quali interventi di minimizzazione degli inquinamenti da polvere, da rumori, ecc.);
 - 3) relazione comprendente la specificazione della destinazione finale del sito al termine dei lavori, della sistemazione dei residui di lavorazione e delle discariche e dei tempi di attuazione degli interventi, da realizzare di norma contestualmente alla coltivazione e ove impongano motivi tecnici, secondo lotti di recupero, di cui l' ultimo deve essere completato entro e non oltre sei mesi dall' ultimazione della coltivazione;
- g) la prova degli adempimenti compiuti ai sensi dell' articolo 10 della presente legge;
- h) la ricevuta di versamento della Tesoreria regionale di lire cinquecentomila a titolo di deposito per il rimborso delle spese occorrenti per l' istruttoria della domanda;

i) un piano finanziario necessario al recupero ambientale;

l) la nomina ed accettazione di un tecnico da individuare tra le categorie degli iscritti all' Albo degli Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori, Agronomi e Dottori Forestali, Periti, Geometri o dei Direttori Tecnici con provata esperienza nel settore delle cave e delle miniere, quale responsabile dell' andamento della coltivazione della cava e del rispetto dei tempi e modalità dell' escavazione e del progetto ambientale, nonché delle norme di sicurezza per gli addetti alla coltivazione ed al recupero ambientale della cava.

3. Gli atti indicati alle lettere b), c), d), e), f) ed i) del comma 2 devono essere firmati da un Ingegnere e/o da un Architetto e/o da un Geologo e/o da un Perito e/o da un Geometra e/o da un Dottore Agronomo e/o da un Dottore Forestale, iscritti nei rispettivi Albi professionali e nell' ambito delle rispettive competenze professionali.

Art.103 – Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

Nel caso di interruzione nella coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo superiore a due anni la concessione si intende decaduta.

Art.104 – Cave e torbiere esistenti

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico vigente, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente regolamento.

Art.104 - bis

Restano valide, anche se non espressamente riportate, tutte le norme contenute nella L.R. n° 57 del 13/ dicembre 1985 “ *Coltivazione di cave e torbiere* “.

CAPITOLO III DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.105 – Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco:

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri nelle quali non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione di incendi.

Art.106 – Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continua per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici non può essere autorizzata per periodi superiori a trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli attrezzati per il pernottamento devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione dei veicoli.

Trascorso un congruo periodo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta i veicolo suddetti debbono tener ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art.107 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il dirigente dell'U.T.C. promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.108 – Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita solo se non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione nella quale siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Comune può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente regolamento.

Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il comune può prescrivere la costituzione di un deposito presso la tesoreria comunale sul quale avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art.109 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche sulle aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo sia permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, e alla tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art.110 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti, rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.

E' soggetta ad autorizzazione del dirigente dell'U.T.C ., sentito il parere del Comando di polizia Municipale, il deposito di materiali di risulta dei cantieri edili.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio della autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo di inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico Comunale, e comunque in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

E' ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo di R.S.U. per risanamento igienico-ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam) e relazione tecnica, nonché documentazione fotografica, ove richiesto, delle opere da eseguire.

L'intervento deve precedere una piantumazione in rapporto minimo di un albero ogni 150 mq.
Tale problematica va comunque riferita al D.Lgs. 22/97 "Decreto Ronchi".

Art.111 – Pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

L'autorizzazione per la trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per la apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, 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 designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite da acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle arre di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con 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 al riguardo

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

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 comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad 1/10 del canone vigente per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il tecnico comunale e l'ASL, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico .

Art.112 - Impianto di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in modo da seguire il più possibile l'andamento delle falde sulle quali sono ancorati.

TITOLO QUARTO
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.113 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dalla autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

Art.114 – Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie o incompatibili con le norme del presente regolamento. ~~Le presenti norme integrano le Norme di Attuazione allegate al PRG ed in caso di contrasto hanno carattere predominante e prevalente.~~¹¹

Art.115 – Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

¹¹ *Parte stralciata in sede di approvazione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino*