

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**ARTT 33, 35 e 36 L. 17.8.1942 N. 1150**

**modificata e integrata dalla L. 6.8.1967 N. 765**

**ART. 1 L.R. 20.3.1982 N. 17**

Approvato con decreto del Presidente dell'Amm/ne Provinciale di Avellino n. 15 del 22/10/2001 – Pubblicato sul B.U.R.C. n° 57 del 29/10/2001 -

**Entrato in vigore il 29/10/2001**

TESTO MODIFICATO CON L'INTRODUZIONE DELLE NORME DEL T.U. EDILIZIA

(d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con decreto legislativo 27/12/2002 n°

301, e Legge Regionale 28/11/2001 n° 19)

TESTO COORDINATO CON LE PRESCRIZIONI DELLA SOVRINTENDENZA

ARCHEOLOGICA, SOVRINTENDENZA AI BAPPSAE e ASL AV2 (le prescrizioni sono

riportate in blu)

Il Responsabile del Procedimento

(geom. Raffaele Nevola)

Il Responsabile del III Settore

(ing. Silvestro Aquino)

## **Titolo Primo - Disposizioni generali**

### **Capitolo I - NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio. ....
- Art. 2 Definizioni. ....
- Art. 2/bis - Attività edilizia libera**.....
- Art. 3 Opere soggette a **permesso di costruire**. ....
- Art. 4 Opere e lavori eseguibili d'urgenza**.....
- Art. 5 Contributo per il rilascio del **permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività** e destinazione dei proventi.....

### **Capitolo II - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

- Art.6 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia. **soppresso**
- Art.7 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia. **soppresso**
- Art.8 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei beni ambientali.
- Art.9 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia. **soppresso**
- Art.10 - Indennità. **soppresso**
- Art.11 - Norma transitoria.
- Gli art.li 6-7-9-10 sono stati soppressi a seguito di approvazione delibera consiliare n° 35 del 26/10/2004**

### **Capitolo III - RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- Art. 12** Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.....
- Art. 13** Richiesta di **permesso di costruire**. ....
- Art. 14** Documenti a corredo della domanda di **permesso di costruire**.....
- Art. 15** Domanda e documentazione per **la denuncia di inizio attività**.....
- Art. 16** Presentazione e accettazione delle domande di **permesso di costruire e denuncia di inizio attività** .....
- Art. 17** Istruttoria preliminare della domanda. ....
- Art. 18** Istruttoria della domanda di **permesso di costruire e denuncia di inizio attività**.....
- Art. 19** Lavori eseguibili a seguito di richiesta non accompagnata da elaborati tecnici.....

Art. 20 Progetti di massima.....

**Capitolo IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Art. 21 Rilascio del **permesso di costruire**.....  
Art. 22 Efficacia e validità del **permesso di costruire** - Titolarità.....  
Art. 23 Decadenza, rinnovo e revoca del **permesso di costruire**.....  
**Art. 24 Deroghe**.....  
Art. 25 Modalità per le **denunce di inizio attività**.....  
Art. 26 Nuova denuncia di inizio attività per lavori non completati e varianti in corso d'opera.....  
Art. 27 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.....

**Capitolo V - ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

Art. 28 Inizio dei lavori.....  
Art. 29 Controllo sulla esecuzione dei lavori.....  
Art. 30 Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.....  
Art. 31 Ultimazione dei lavori.....  
Art. 32 Inadempienza alle disposizioni regolamentari.....  
Art. 33 Dichiarazione di agibilità.....  
Art. 34 Dichiarazione di inagibilità e sgombero.....

**Capitolo VI - PIANI DI LOTTIZZAZIONE. EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE**

Art. 35 Lottizzazioni convenzionate.....  
Art. 36 Edilizia convenzionata.....  
Art. 37 Apertura di strade private.....

**Capitolo VII - NORMATIVA URBANISTICA**

Art. 38 Validità delle norme urbanistiche.....

## **Capitolo VIII -GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA’**

<b>Art. 39</b>	<b>Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori.</b> .....
Art. 40	Scarico dei materiali - Demolizioni. Pulizia - delle strade adiacenti ai cantieri. ....
<b>Art. 41</b>	<b>Ponti e scale di servizio</b> .....
Art. 42	Responsabilità degli esecutori di opere.....
Art. 43	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico. ....
Art. 44	Provvedimenti per le costruzioni pericolanti. ....

## **Titolo Secondo - Prescrizioni Igienico-Sanitarie e Costruttive**

### **Capitolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

Art. 45	Osservanza delle disposizioni vigenti. ....
Art. 46	Salubrità del terreno. ....
<b>Art. 47</b>	<b>Isolamento dall’umidità.</b> .....
<b>Art. 48</b>	<b>Isolamento termico.</b> .....
Art. 49	Isolamento fonico. ....
Art. 50	Classificazione delle acque. ....
Art. 51	Modalità di scarico delle acque. ....
Art. 52	Rifornimento idrico.....
Art. 53	Impianto elettrico.....
Art. 54	Deposito temporaneo di rifiuti solidi. ....
Art. 55	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni. ....
Art. 56	Impianti speciali. ....
<b>Art. 57</b>	<b>Impianti per le lavorazioni insalubri.</b> .....

### **Capitolo II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’AGIBILITA’**

Art. 58	Classificazione dei locali.....
Art. 59	Caratteristiche dei locali.....
Art. 60	Classificazione dei piani. ....
Art. 61	Soffitti inclinati e soppalchi. ....
Art. 62	Piani terreni. ....
<b>Art. 63</b>	<b>Piani seminterrati.</b> .....
Art. 64	Piani interrati. ....
Art. 65	Sottotetti. ....
<b>Art. 65/bis</b>	<b>Recupero abitativo sottotetti.</b> .....
Art. 66	Locali integrativi per la residenza.....

### **Capitolo III - PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 67	Norme di buona costruzione.....
Art. 68	Zoccolature.....
Art. 69	Elementi aggettanti.....
Art. 70	Intercapedini.....
Art. 71	Coperture.....
Art. 72	Spazi scoperti interni agli edifici.....
Art. 73	Uso dei distacchi tra fabbricati.....
Art. 74	Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico.....
Art. 75	Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili.....
Art. 76	Marciaiedi e porticati.....
Art. 77	Recinzioni.....
Art. 78	Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....

### **Capitolo IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO**

Art. 79	Aspetto e manutenzione degli edifici.....
<b>Art. 80</b>	<b>Tinteggiature e rivestimenti.....</b>
Art. 81	Antenne radio-televisive.....
Art. 82	Decoro e arredo urbano.....
<b>Art. 83</b>	<b>Mostre, vetrine e insegne.....</b>
Art. 84	Tende aggettanti su spazi pubblici.....
Art. 85	Tabelle e numeri civici.....
<b>Art. 86</b>	<b>Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.....</b>
Art. 87	Rinvenimenti di opere di interesse artistico, storico e archeologico.....
<b>Art. 88</b>	<b>Zone verdi e parchi.....</b>
Art. 89	Parcheggi.....

### **Capitolo VI - DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI**

<b>Art. 90</b>	<b>Norme edilizie.....</b>
Art. 91	Norme igieniche.....
Art. 92	Impianto di riscaldamento ed acqua calda.....
<b>Art. 93</b>	<b>Manutenzione delle abitazioni rurali.....</b>

Art. 94	Collegamenti alla viabilità.....
Art. 95	Condizioni minime di <b>agibilità</b> delle abitazioni rurali esistenti.....
Art. 96	Osservanza delle prescrizioni minime di <b>agibilità</b> .....
Art. 97	Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni.....
Art. 98	Stalle e concimaie.....
Art. 99	Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo.....

### **Titolo Terzo - Permessi Particolari**

#### **Capitolo I - DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI E/O DENUNCIE INIZIO ATTIVITA'**

Art. 100	Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.....
Art. 101	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....
Art. 102	Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....
Art. 103	Depositi di materiali su aree scoperte.....
Art. 104	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....
Art. 105	Trivellazione ed escavazione.....
Art. 106	Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.....
Art. 107	Impianti di captazione dell'energia alternativa.....

#### **Capitolo II - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 108	<b>Installazione di verande</b> .....
Art. 109	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....
Art. 110	<b>Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito</b> .....
Art. 111	Disposizioni transitorie.....
Art. 112	Norme abrogate.....
Art. 113	Entrata in vigore del presente Regolamento.....

## **Titolo Primo**

### **Disposizioni generali**

## Capitolo I

### NORME PRELIMINARI

#### Art.1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio.

Ogni attività, realizzata o da realizzare, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, anche temporanea, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

#### Art.2 - Definizioni.

1) **Costruzione** Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- a) - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- b) - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, o di ufficio o di servizio in genere.

2) **Ricostruzione** Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

3) **Ampliamento** Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente a mezzo di uno spazio supplementare.

4) **Sopraelevazione** Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

**Per le definizioni di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "ristrutturazione edilizia", "manutenzione conservativa ordinaria", "manutenzione conservativa straordinaria", "risanamento conservativo" e "restauro" si intendono qui integralmente riportate quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRG.**



## **Art. 2/bis - Attività edilizia libera**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

## **Art.3 - Opere soggette e non soggette a permesso di costruire e/o denuncia inizio attività.**

Le opere edilizie da realizzarsi nel territorio comunale sono soggette a permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività - ai sensi del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con decreto legislativo 27/12/2002 n° 301, e Legge Regionale 28/11/2001 n° 19, in conformità alla vigente legislazione.

## **Art.4 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza.**

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le opere provvisorie 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 permesso di costruire e/o D.I.A. di cui ai successivi art.li 13 e 15.

## **Art.5 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire e/o denuncia inizio attività e destinazione dei proventi.**

Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività, per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2 comma 1 della legge regionale n° 19/2001, comporta il pagamento, da parte del concessionario,



---

di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo la vigente legislazione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio del **permesso di costruire** ed è versata in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, entro tre anni e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia del versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa, concordata con il Comune, pari all'importo, o a quota-parte di esso, maggiorato della penalità prevista dalle leggi vigenti, sulla prima scadenza di ogni singola rata.

Tale fidejussione può essere ridotta nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, per gli oneri di urbanizzazione il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione previste su suolo pubblico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o assicurativa unitamente all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione. Detta fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi esecutive e ad avvenuto collaudo delle opere stesse.



## Capitolo II

### COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

#### Art.6 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.

**SOPPRESSO**

#### Art.7 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.

**SOPPRESSO**

#### Art.8 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei beni ambientali.

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 1.9.1981 n° 65, nonché delle "Direttive ai Comuni" allegate alla Legge Regionale 23.12.1982 n° 10, i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Sindaco visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistico Edilizia integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo-forestali, Naturalistiche, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione dei Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non possono essere dipendenti o amministratori del Comune di Atripalda, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

I detti cinque membri vanno rinnovati ogni tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina degli esperti deve riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto. Copia della delibera viene inoltrata, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma II° - lettera b), d) ed f) del D.P.R. n° 616 del 24 luglio 1977, nonché



---

quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Le sedute della C.E.U.C. integrata sono valide se presenti almeno tre dei componenti esperti; colui che tra i cinque esperti si assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto dalla carica e viene sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

**Art.9 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

**SOPPRESSO**

**Art.10 - Indennità.**

**SOPPRESSO**

**Art.11 - Norma transitoria.**

La Commissione Urbanistico-Edilizia Integrata verrà soppressa con la costituzione dello sportello unico dell'edilizia, così come stabilito dall'art. 5 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301.

## Capitolo III

### **RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

#### **Art.12 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.**

Il Comune rilascia, a domanda di chi abbia titolo al **permesso di costruire**, ai sensi del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301, entro trenta giorni dalla richiesta, un certificato con l'indicazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o l'edificio oggetto della richiesta.

#### **Art.13 - Richiesta di permesso di costruire .**

Le domande di **permesso di costruire** a eseguire e/o modificare opere, redatte in carta da bollo, sono indirizzate al Sindaco e devono contenere:

- a ) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è il proprietario dell'area la domanda deve riportare le generalità del proprietario nonché delega di quest'ultimo; se il proprietario è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b ) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere iscritto al rispettivo Albo Professionale (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito edile, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze);
- c ) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere iscritto all'Albo c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);



- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore; (tale indicazione e firma può essere differita c.s.);

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno ad accettare e ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché ad osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio da parte del richiedente;
- 3) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o dell'ente cui deve essere intestato **il permesso di costruire** se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente **il permesso di costruire** rientra tra gli aventi titolo legittimati.

**Art.14 - Documenti a corredo della domanda di **permesso di costruire** .**

Alla domanda di **permesso di costruire** deve essere allegato il progetto, in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria in scala non inferiore a 1 : 5.000 - o 1:2.000 se l'opera rientra nel centro edificato - contenente lo stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) planimetria quotata della zona, in scala 1:200, estesa per un raggio di almeno m.40, dalla quale risultino:
  - l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione;
  - la larghezza delle strade adiacenti, ciascuna individuata col suo nome;
  - le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari;
  - le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
  - le eventuali servitù attive e passive e l'indicazione degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, ovvero il titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 4) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000, su base aereofotogrammetrica fornita dal Comune e catastale, con l'indicazione delle aree asservite, ai fini della trascrizione in mappa e nei Registri immobiliari;
- 5) dichiarazione, in forma di atto notorio, attestante che l'area interessata non sia stata già asservita per il rilascio di precedenti concessioni o licenze edilizie;
- 6) planimetria del lotto recante:



- a) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
  - b) la precisa ubicazione delle opere progettate con le distanze da fabbricati, strade e confini;
  - c) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 7) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici e della destinazione dei singoli locali;
  - 8) almeno due sezioni verticali, delle quali una longitudinale e l'altra trasversale, quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che rappresentino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la realizzazione delle opere previste;
  - 9) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
  - 10) eventuali progetti degli impianti elettrico, di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti;
  - 11) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
  - 12) relazione illustrativa dettagliata, con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
  - 13) particolari grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di punti caratteristici, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, del loro trattamento e colore;
  - 14) [ove ricorra, allegare autorizzazione regionale per le emissioni in atmosfera e valutazione previsionale impatto acustico.](#)

I disegni devono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1: 200 per il n. 6 e a 1: 100 per i nn. 7, 8 e 9.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quella totale dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche. Per progetti di particolare importanza il Comune può richiedere la presentazione di un modello plastico generale dell'opera.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Ai progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica, asseverata dal progettista.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici o aperti al pubblico, deve essere allegata la tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti all'uso delle persone con limitate od impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola la dichiarazione, a firma del direttore dei lavori, d'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto, in proposito, dal presente R.E. Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e a dimostrazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche la copia delle relative concessioni, e nel, caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente, approvato dall'Ente preposto (Provincia o ARPAC o Regione).

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di **permesso di costruire** deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza Archeologica, della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Ambientali, Artistici e Storici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24.7.1977, n. 616, nonché dell'eventuale autorizzazione per gli accessi alle strade statali fuori del centro abitato.

Per i **permessi di costruire** convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigenti, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del **permesso di costruire**, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i **permessi di costruire** onerosi deve essere allegato alla domanda il prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione;

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle stesse deve essere presentata insieme con la domanda di **permesso di costruire**, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

**Art.15 - Domanda e documentazione per la denuncia di inizio attività-**

Chiunque intenda eseguire lavori assoggettabili a denuncia di inizio attività, di cui all'art. 22 del del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301, nonché dell'art. 2 della legge regionale 28/11/2001 n° 19 e regolamento per l'attuazione approvato con delibera di Giunta Regionale del 31/10/2002 n° 5261, deve presentare al Sindaco domanda a cui vanno allegati, a pena di improcedibilità, i seguenti atti ed elaborati:

- a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
- b) atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione;
- c) dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitario;
- d) progetto delle opere da realizzare, asseverato da un tecnico abilitato, composto da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
- e) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. A) della legge regionale n° 19/2001, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2, comma 1, della medesima legge regionale;
- f) atto d'obbligo, ove richiesto;
- g) per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22/1/2004 n° 42 e s.m.i., l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
- h) ricevuta attestante il pagamento delle spese di istruttoria;
- i) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

Per le opere e gli interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art. 14 per la domanda di permesso di costruire.

**Art.16 - Presentazione e accettazione delle domande di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.**

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) data di ricevimento della domanda;
- b) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;

**Art.17 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.**

Entro 60 giorni dall'accettazione della domanda **per il permesso di costruire** il responsabile del procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati presentati.

Lo stesso funzionario acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta per l'emissione del provvedimento. Il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta, nei primi 15 gg. dalla istanza se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione documentale; il termine di cui al primo comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

**Entro trenta giorni dal deposito della denuncia di inizio attività, il responsabile del procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati presentati e richiede eventualmente documentazione integrativa o formula una motivata proposta di diffida a non eseguire gli interventi.**

**I lavori potranno iniziare decorsi 30 giorni dal deposito della D.I.A.;**

**il predetto termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.**

**Art.18 - Istruttoria della domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.**

L'esame delle domande di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** deve avvenire di norma seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 16.



---

Tutti i progetti per i quali viene richiesto il **permesso di costruire** devono essere sottoposti obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per conseguire il motivato parere, dei seguenti organi (ciascuno per la relativa competenza ai sensi delle norme legislative vigenti):

- ASL competente per territorio **per attività non residenziali**;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;

**Art.19 - Lavori eseguibili a seguito di richiesta non accompagnata da elaborati tecnici.**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 14 e 15 non vige **per le opere elencate nell'art. 2/bis del presente regolamento.**

**Art.20 - Progetti di massima.**

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di particolare impegno e/o complessità, sottoporre preliminarmente al parere **dell'Ufficio tecnico Comunale** anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

## Capitolo IV

### **RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art.21 - Rilascio del permesso di costruire.**

Il permesso di costruire, in conformità all'art. 13 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301, è rilasciato dal Responsabile del III Settore al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito del parere espresso del Responsabile del procedimento, il Responsabile del III Settore approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i termini di cui all'art.17.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare presso il Comune il permesso di costruire.

L'eventuale dissenso del Responsabile del III Settore dal parere del Responsabile del procedimento deve essere motivato. In tal caso, sul permesso di costruire deve essere annotato il parere difforme.

Il permesso di costruire viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati debitamente vistato dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di variazioni che giustifichino un nuovo esame.

Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché egli comprovi, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

### Art.22 - Efficacia e validità del permesso di costruire - Titolarità.

Il rilascio del **permesso di costruire** fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi. Le opere approvate si intendono **permesse** nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia sia statali che regionali.

Il titolare del **permesso di costruire**, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e dei regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal **permesso di costruire**.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

### Art.23 - Decadenza, rinnovo e revoca del permesso di costruire.

Il **permesso di costruire** si intende decaduto se non siano stati iniziati i lavori entro 12 mesi dal suo ritiro.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva **del permesso di costruire** non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Una proroga per l'ultimazione dei lavori può essere concessa dal **Responsabile del III Settore**, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive, ovvero per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di **permesso di costruire** del **Responsabile del III Settore**, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora, entro i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di cui al primo e al terzo comma, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere un nuovo **permesso di costruire**.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, il nuovo **permesso di costruire** riguarda esclusivamente la parte non realizzata.

Il **permesso di costruire** viene revocato quando sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o che alterino lo stato di fatto all'inizio dei lavori;

Il **permesso di costruire** cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il **permesso di costruire** è annullato quando:

- a ) risulti in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;



- b) sussistano vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

#### **Art.24 - Deroghe.**

Il **Responsabile del III Settore**, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare **permessi di costruire** in deroga a norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico e **nel rispetto dell'art. 6 della legge regionale n° 14/82 e successive modifiche ed integrazioni.**

*(Non sono derogabili le norme urbanistiche relative agli indici volumetrici, alle altezze e alle distanze, da eliminare)*

#### **Art.25 - Modalità per le denunce di inizio attività.**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo deve presentare la denuncia di inizio attività per gli interventi elencati nell'art. 22 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301 e dall'art. 2 della Legge Regionale 28/11/2001 n° 19.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla sua presentazione.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Le denunce di inizio attività si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

#### **Art.26 – Nuova denuncia di inizio attività per lavori non completati e varianti in corso d'opera.**

Alla scadenza del termine di cui al secondo comma dell'art. 25 del presente regolamento, l'interessato può inoltrare all'amministrazione comunale una nuova denuncia di inizio attività avente, ad oggetto le opere non ancora eseguite, qualora tali opere siano ancora compatibili con la normativa urbanistica, e sempre che quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a denuncia di inizio attività.

Alla nuova denuncia si applica la disciplina dettata dall'art. 23 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301 e dall'art. 2 della Legge Regionale 28/11/2001 n° 19.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, alla nuova denuncia di inizio attività va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata.

In caso di varianti in corso d'opera la denuncia di inizio attività va integrata con la descrizione delle varianti apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.

**Art.27 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità ai soggetti diversamente abili.

La progettazione deve comunque prevedere:

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

È fatto obbligo del rispetto della normativa di cui agli art.li 77-78-79 e 82 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301.



## Capitolo V

### ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

#### Art.28 - Inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare **del permesso di costruire** o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

Entro 15 giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto all'adempimento delle richieste suddette.

In caso di inutile decorso del termine suddetto, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Il titolare **del permesso di costruire** non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al **Responsabile del III Settore**:

- a) la data di effettivo inizio dei lavori, ai sensi e per i fini di cui al precedente art. 23;
- b) il nominativo e la residenza del costruttore;
- c) il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori,
- d) il nominativo, la qualifica e la residenza del coordinatore per l'esecuzione delle opere ai sensi della L.494/96, ove richiesto;
- e) il nominativo, la qualifica e la residenza del collaudatore statico in corso d'opera;
- f) **gli estremi del deposito del progetto previsto dall'art. 2 della legge regionale n° 9/83 e successive modifiche ed integrazioni.**

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al **Responsabile del III Settore** entro 8 giorni.

Qualora si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, deve essere presentata specifica domanda al Sindaco con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.



---

### **Art.29 - Controllo sulla esecuzione dei lavori.**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Comune esercita costante controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel **permesso di costruire**, ovvero che siano state introdotte varianti, soggette per legge a preventiva autorizzazione, non autorizzate.

Il **permesso di costruire** ed il relativo progetto approvato in originale o copia autentica ed ogni altro documento inerente la costruzione devono trovarsi nel cantiere, a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che devono avere libero accesso al cantiere stesso, fino all'ultimazione dei lavori.

### **Art.30 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.**

Devono essere depositati in cantiere i campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni eventualmente contenute nel progetto approvato e nel **permesso di costruire**.

### **Art.31 - Ultimazione dei lavori.**

Il Direttore dei Lavori ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori, deve dare avviso al Comune dell'ultimazione degli stessi.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di **permesso di costruire** o **denuncia di inizio attività**, si intende la realizzazione completa di ogni parte del progetto.

### **Art.32 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel **permesso di costruire** o **denuncia di inizio attività** e, in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura dell'Amministrazione statale, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP.



### Art.33 - Dichiarazione di agibilità.

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso cui è destinata prima di essere dichiarata agibile da parte del **Responsabile del III Settore**.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del III Settore con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art.li 113 e 127, nonché all'art. 1 della legge 9/1/1991 n° 10, ovvero certificato

di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art.li 111 e 126 del T.U. dell'edilizia.

Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, verrà comunicato al richidente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art.li 4 e 5 della legge 7/8/1990 n° 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il responsabile del III Settore, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo statico;
- 2) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- 3) la documentazione indicata alle precedenti lettere a), b) e c);
- 4) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'articolo 82 del d.p.r. 6/6/2001 n° 380, come modificato ed integrato con d.lgvo 27/12/2002 n° 301.

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

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art.34 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero.**

Il **Responsabile del III Settore**, sentito il parere dell'ASL, può dichiarare inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinarne lo sgombero.



## Capitolo VI

### PIANI DI LOTTIZZAZIONE. EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE.

#### Art.35 - Lottizzazioni convenzionate.

Per i suoli ricadenti nelle zone a lottizzazione obbligatoria, chiunque intenda procedere alla lottizzazione deve chiedere apposito **permesso di costruire** all'Amministrazione Comunale. La richiesta di **permesso di costruire** deve essere corredata, oltre che dallo schema di convenzione di cui più innanzi, da un progetto, redatto esclusivamente da un ingegnere o un architetto, costituito dai seguenti elaborati:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato esistente in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti, particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e con tutti gli altri dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) inquadramento urbanistico nel rapporto almeno 1/2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/500 indicante:
  - 1) i lotti residenziali definiti nella estensione e nei limiti con l'indicazione degli allineamenti;
  - 2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni e delle recinzioni;
  - 3) la delimitazione delle aree riservate agli standard urbanistici e alle altre attrezzature pubbliche prescritte dalla legislazione vigente o dallo strumento urbanistico;
  - 4) l'indicazione, nelle aree destinate allo sport ed allo svago, di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- e) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra, delle quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi; il tutto in rapporto non inferiore a 1/200;



- 
- f) i profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali, con l'indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale; nella scala non inferiore a 1/500;
- g) i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge n°. 847 del 29 settembre 1964 e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta o di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione e degli spazi attrezzati a verde. Dovrà inoltre essere allegato lo schema della rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insediamento previsto. Per tutte le predette opere devono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti.

Tutti i servizi di cui al precedente punto g), devono essere proporzionati di norma per servire gli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse l'opportunità, può richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, ed in particolare le reti idriche, fognarie, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistente, in modo che a queste, in prosieguo, possano allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possano diversamente essere collegati alle reti comunali principali;

- h) una relazione generale dettagliata illustrante, anche a mezzo di grafici, tutto il piano di lottizzazione e in particolare:
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
  - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura ed alle coperture;
  - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno precisare le distanze dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni; le altezze massime; le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, di illuminazioni, di sistemazioni esterne e simili; l'indice di fabbricabilità medio del complesso e di ogni singolo lotto; il numero degli abitanti, dei vani e degli appartamenti per ogni singolo lotto; la superficie dei piani di ogni fabbricato eventualmente destinata ad attività artigianali, commerciali o terziarie; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti;
- i) **gli elaborati geologici previsti dall'art. 14 della legge regionale n° 9/83 e successive modifiche ed integrazioni.**



I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Ai fini della progettazione, ad ogni abitante corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc v.p.p.), eventualmente maggiorati di 5 mq (20 mc v.p.p.) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

La convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a cura del proprietario, deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della citata legge 29.9.1964 n°. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2; quest'ultima cessione deve essere totalmente o parzialmente sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione medesima dia luogo, a giudizio dell'Amministrazione, ad inconvenienti di sorta;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle lottizzazioni;
- 3) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 2);
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. La procedura per il rilascio del **permesso di costruire** comprende le seguenti fasi successive:

- 1) presentazione della domanda di **permesso di costruire** da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti come specificato;
- 2) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale previo parere favorevole **dell'Ufficio tecnico Comunale e previo parere favorevole previsto dall'art. 15 della legge regionale n° 9/83 e successive modifiche ed integrazioni;**
- 3) nulla osta dell'Autorità Regionale competente;
- 4) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;
- 5) rilascio del **permesso di costruire**, che, **previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale**, può anche essere concesso prima della stipula della convenzione quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinando però la sua efficacia alla stipula della convenzione stessa ed alla sua successiva trascrizione.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli se da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.



### **Art.36 - Edilizia convenzionata.**

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio del **permesso di costruire**, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario, a mezzo di stipula di una convenzione ovvero della firma di un atto unilaterale di obbligo da trasciversi a cura del Comune ed a spese del concessionario nei Registri Immobiliari, si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista l'esecuzione diretta da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - devono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguirsi e devono essere prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere stesse.

Pertanto, da parte del concessionario, può precisarsi che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; spetta all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può determinare con suo provvedimento, con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto nei Registri Immobiliari:

- le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali - per l'adempimento degli impegni assunti dal concessionario;
- le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo e degli atti di obbligo sono fissati nelle tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Vanno inoltre precisati nella convenzione:

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- il periodo di validità della convenzione, che non può essere superiore a 30 e inferiore a 20 anni.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

---

### **Art.37 - Apertura di strade private.**

Quando uno o più proprietari intendano realizzare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, come se prospettassero su una via pubblica.

---

## Capitolo VII

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **Art.38 - Validità delle norme urbanistiche.**

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e della destinazione d'uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee regolate da normativa specifica in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio.

Tale normativa, contenuta nelle Norme di Attuazione del P.R.G., consta degli indici, dei parametri e delle norme generali e particolari; essa forma parte integrante del presente Regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

## Capitolo VIII

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

**Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.**

#### **Art.39 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori.**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 60x80, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) il nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture, del collaudatore in corso d'opera, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- 2) la denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- 3) gli estremi del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** con la data del rilascio.

I cantieri devono essere organizzati nel 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 e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

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

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

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di servizi igienici provvisori.

#### **Art.40 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante tutti gli opportuni accorgimenti.



---

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

#### **Art.41 - Ponti e scale di servizio.**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sul suolo pubblico senza la relativa autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il **Responsabile del III Settore**, potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi a sbalzo ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### **Art.42 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

Il concessionario, il costruttore, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ed il direttore dei lavori - ciascuno in relazione alle sue competenze -, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere derivanti dall'esecuzione delle opere.

#### **Art.43 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.**

Dopo il completamento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, delle barriere e delle recinzioni, restituendo il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

#### **Art.44 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti.**

Nel caso che una costruzione o parte di essa possa crollare o possa rappresentare pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri Enti competenti e, nei casi di estrema urgenza, di provvedere ad un immediato puntellamento.

---

Il sindaco sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti per salvaguardare la pubblica incolumità, assegnando un termine per l'esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate e dopo l'intimazione ad eseguire i lavori, il sindaco provvede, a carico del proprietario o dei proprietari inadempienti, all'esecuzione dei lavori occorrenti a tutela dell'incolumità pubblica ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o di parte di essa, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.



## **Titolo Secondo**

### **Prescrizioni Igienico-Sanitarie e Costruttive**



## Capitolo I

### PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

#### **Art.45 - Osservanza delle disposizioni vigenti.**

La progettazione e le costruzioni devono rispettare le disposizioni di legge statali e regionali nonché le prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente regolamento.

#### **Art.46 - Salubrità del terreno.**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno edificabile è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere realizzato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso, è obbligatoria l'adozione di provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

#### **Art.47 - Isolamento dall'umidità.**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, classificati come A1 e S1 nel successivo articolo 58, devono avere, a sistemazione avvenuta, e indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come A2, sempre nel successivo articolo 58, è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio areato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2, A3 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque, il solaio deve essere realizzato ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature di scarico; ciò deve risultare da una apposita relazione da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**.

Il Comune può concedere fasce di terreno pubblico per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da altri usi. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere resistenti al passaggio degli automezzi ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 70.

Tutte le murature devono essere isolate da strati impermeabili continui posti al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o al pianoterra, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Le coperture piane, anche parziali, devono essere impermeabilizzate mediante manti continui, prodotti e posti in opera secondo sperimentate tecnologie.

#### **Art.48 - Isolamento termico.**

Tutte le costruzioni e le parti di queste comprendenti locali appartenenti, secondo il successivo art. 58, alle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del **permesso di costruire**, il committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, insieme al progetto, una documentazione firmata dal committente e dal progettista, allegata al progetto esecutivo, che dimostri la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico alla normativa vigente.

Nel caso di varianti e/o modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono rispettate le norme.

#### **Art.49 - Isolamento fonico.**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 58 come A1, A2,A3, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei e adeguati per l'isolamento fonico.



I materiali utilizzati per la costruzione, nonché la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra, con particolare riferimento ai rumori provocati dal calpestio, dagli impianti o da apparecchi comunque installati nel fabbricato, dai rumori provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni e dal traffico veicolare, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri competenti organi pubblici, con particolare riferimento alle disposizioni legislative del D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i.

#### **Art.50 - Classificazione delle acque usate.**

In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- Acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;
- Acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
- Acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.

Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dal D. Lgs 3/4/2006 n° 152.

#### **Art.51 - Modalità di scarico delle acque.**

Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto del Regolamento per il servizio della fognatura urbana, approvato con apposita delibera consiliare.

Ai limiti di accettabilità, alle Norme e alle prescrizioni di tale Regolamento sono soggetti anche gli scarichi provenienti da utilizzazioni per usi industriali e le acque meteoriche.

Lo smaltimento dei liquami provenienti dagli insediamenti rurali sparsi distanti oltre 200 metri dalla fognatura pubblica deve avvenire in conformità alla delibera del Ministero dei LL.PP. del 4/2/1977 e s.m.i.

#### **Art.52 - Rifornimento idrico.**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 58, come A1, A2,A3, S1 e S2 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'**ASL** competente per territorio e l'uso deve essere consentito dallo stesso Ufficio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.



---

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte; per i locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

#### **Art.53 - Impianto elettrico.**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S nel successivo art. 58 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, ai sensi della L.n.46/90.

#### **Art.54 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.**

Il deposito temporaneo, dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli oggetto di raccolta differenziata, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani adottato ai sensi del D. Lvo 22/97.

#### **Art.55 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.**

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 58, come A1 a) *e destianti a cucine e i locali classificati come A2 c) e destinati a cucine collettive* devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato; ovvero, di un impianto di aspirazione forzata, **comunque in rispetto del D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970.**

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico **sono disciplinate dal D.P.R. 203/88 e s.m.i.**

#### **Art.56 - Impianti speciali.**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione



---

illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio della dichiarazione di agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile dell'ASL o da un tecnico abilitato.

Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

#### **Art.57 - Impianti per le lavorazioni insalubri.**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (*vedi art. 216 T.U.LL.SS. 1265/34 e D.M. Sanità 5/9/1994*), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali **agibili**.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono collocarsi anche nelle zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.



## Capitolo II

### CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER **L'AGIBILITA'**

#### Art.58 - Classificazione dei locali.

Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che possono configurarli come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre categorie: **A1 A2 ed A3.**

#### **La categoria A1 comprende:**

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;

#### **La categoria A2 comprende:**

- a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, sale di lettura;
- b) laboratori scientifico-tecnici, edifici di cura e ospedalieri;
- c) *officine meccaniche, laboratori artigianali, 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.

#### **La categoria A3 comprende:**

- a) uffici;
- b) studi professionali e gabinetti medici.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in **S1, S2, S3.**



Il tipo **S1** comprende i servizi igienici ed i bagni degli 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 e disimpegni comunicanti;
- 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) cantine, lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni d'uso similari.

Il tipo **S3** comprende:

- a) disimpegni;
- b) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq.;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentito l'**Ufficio Tecnico Comunale**.

#### **Art.59 - 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 nel precedente articolo 58 non deve essere inferiore a mt. 2,70.

###### 2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo 58 non deve essere inferiore a mt. 3,00; per i locali di cui ai punti a), b) ed e) ubicati al piano ammezzato o primo la detta altezza minima può ridursi a mt 2.70, salvo prescrizioni di leggi o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 200, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt. 4,00, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi. Se i locali sono dotati di impianti di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a mt. 3,20, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi.

###### 3) Locali di categoria A3



*L'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a mt 2.70, ad eccezione dei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, per i quali fu ammessa l'altezza interna utile di mt. 2,40 dalle norme di attuazione del Piano di Recupero approvato ai sensi della legge 14/5/1981 n° 219.*

4) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a), g) e d), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. L'altezza minima dei locali destinata ad autorimessa di solo posteggio è regolata dalla norme vigenti in materia di prevenzione incendi.

**B) Superfici minime caratteristiche**

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b).

I locali A1 devono avere di norma una superficie minima non inferiore a mq. 9,00. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq.5 con il lato minimo non inferiore a mt.1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione 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 mc., che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 30; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 45.

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da un disimpegno interposto, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri

l'accesso è consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso, bidet.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A3 e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 58, devono essere forniti dei 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.

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

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

*Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 fruibili da persone con ridotte o impedito capacità motorie.*

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

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 58, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### **C) Illuminazione e ventilazione.**

Tutti i locali rientranti nella categoria A, ad eccezione dei servizi igienici, che possono essere dotati di estrattore, devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta proveniente da spazi liberi e adeguata 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 luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 1,60 nel caso in cui il locale sia provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 ed A3 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S, con l'eccezione delle centrali termiche *e dei locali classificati S2 lett. g) nel precedente art. 58*, possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria; in alternativa, possono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica, *in tale ultimo caso va applicato l'art. 18 della legge n° 166/75.*



---

L'illuminazione e la ventilazione diretta non sono obbligatori per i locali di categoria S3.

#### **D) Riscaldamento.**

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

#### **Art.60 - Classificazione dei piani.**

Sono piani computabili quelli in cui predominano i locali di categoria A1, A2, A3 ed S1.

Sono piani non computabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2 ed A3, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

#### **Art.61 - Soffitti inclinati e soppalchi.**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile purché la sua altezza media risulti pari a mt. **2.70** (con minimo assoluto di mt. **2.00**) e vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A ed S, a condizione che l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai limiti prescritti per le varie categorie di locali.

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

La proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere 1/3 della superficie del locale, la zona abitabile del soppalco deve essere aperta e munita di balaustra, la superficie areoilluminante del locale sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alle superfici superiore ed inferiore del soppalco.

#### **Art.62 - Piani terreni.**

I piani terreni destinati ad abitazione, se privi di sottostante seminterrato, devono essere rialzati almeno di 30 cm. rispetto alla quota delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei. La parte rialzata, nella misura minima di cm 30, non va computata ai fini volumetrici.



---

### **Art.63 - Piani seminterrati.**

Nelle nuove costruzioni i locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione.

Ai fini dell'**agibilità** sono fatti salvi, i casi di locali già oggetto di concessione anche in deroga alle norme del presente regolamento.

### **Art.64 - Piani interrati.**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

L'accesso ai piani interrati può avvenire anche dall'esterno del fabbricato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria A2,A3, S1, S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, e delle norme di prevenzione incendi, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Tali locali, se di categoria A2 ed A3 devono essere computati ai fini del rispetto degli indici urbanistici.

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.65 - Sottotetti.**

I sottotetti, anche se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici, non vengono computati nel volume consentito, a condizione che l'altezza media non superi i mt. 2,00 e che le falde dei tetti abbiano un'inclinazione non superiore al 40%. Se l'altezza media interna supera i mt. 2,00, il locale sottotetto viene computato ai fini degli indici volumetrici urbanistici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante abbaini, lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso. La loro dimensione utile non può superare i mq 0,80; ciascuna apertura deve illuminare 30 mq. di superficie del sottotetto.

Sono vietati gli abbaini nelle zone A ed A1 del P.R.G.



### **Art. 65/bis Recupero abitativo sottotetti**

I sottotetti possono essere recuperati a fini abitativi con le modalità stabilite dalla legge regionale 28/11/2000 n° 15--

### **Art.66 - Locali integrativi per la residenza.**

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e al livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, possono 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 20 mq.; tale superficie deve essere aumentata di mq. 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6. Devono inoltre avere un'altezza minima netta di mt. 2,70 e il rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali di categoria A1; devono essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva e del volume dell'edificio e, pertanto, per i relativi volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione.

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



## Capitolo III

### PRESCRIZIONI VARIE

#### **Art.67 - Norme di buona costruzione.**

In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **Art.68 - Zoccolature.**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono giustificare in proposito circostanziate richieste, da parte dell'**Ufficio Tecnico Comunale**, di speciali rivestimenti e zoccolature.

#### **Art.69 - Elementi aggettanti.**

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di mt. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, la quota minima suddetta si riduce a mt. 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai mt. 8,00, se edificate o edificabili su entrambi i lati, e ai mt. 6,00, se edificate o edificabili su un solo lato.



La realizzazione di tali aggetti è consentita solo alla quota minima di mt. 3,20 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, la quota minima è di mt. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre mt. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco, con un massimo di m. 1,50.

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

#### **Art.70 - Intercapedini.**

Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati se dotate di cunetta per lo scolo delle acque, deve essere posta ad un livello più basso del pavimento; questa deve essere di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di mt.0,50.

#### **Art.71 - Coperture.**

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.

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

#### **Art.72 - Spazi scoperti interni agli edifici.**

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavèdi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo

---

smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

**Art.73 - Uso dei distacchi tra fabbricati.**

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati solo per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a mt. 2,20.

**Art.74 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico.**

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

**Art.75 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili.**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono 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 deve esservi una distanza pari ad almeno mt. 3,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente del veicolo (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono avere pendenza non superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e devono essere fornite di corrimano, almeno da un lato, all'altezza di mt 0,90.

**Art.76 - Marciapiedi e porticati.**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, anche se privati, devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta la realizzazione di parapetti, o



---

comunque di ripari, per gli spazi, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a mt. 0,30.

#### **Art.77 - Recinzioni.**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze e aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità come richiesto, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo, in entrata o in uscita, dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenze degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni anche mediante l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art.78 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di mt. 1,40 dal pavimento.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

## Capitolo IV

### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO

#### **Art.79 - Aspetto e manutenzione degli edifici.**

Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le relative finiture devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.

Sulle pareti come sopra definite è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione delle discese pluviali se realizzate in rame.

I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi .

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un termine utile, decorso il quale fa eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art.80 - Tinteggiature e rivestimenti.**

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, prima di dar luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono eseguirsi campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

---

### **Art.81 - Antenne radio-televisive.**

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso che ciò non fosse possibile, in appositi incassi.

E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio dei singoli alloggi.

### **Art.82 - Decoro e arredo urbano.**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche), le serrande, le applicazioni pubblicitarie, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e devono essere autorizzate dal Comune.

Gli interessati devono farne domanda al Comune, presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

L'installazione deve essere eseguita, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome della via o della piazza.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.



Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio dei mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali nelle zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontane, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie.

### **Art.83 - Mostre, vetrine e insegne.**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione da parte del **Responsabile del III Settore**.

Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali, dei colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Deve inoltre dimostrarsi, con schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, urbano e/o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale da impiegare e delle tinteggiature, vi ostino ragioni di pubblico decoro o di ambientamento, o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai due terzi della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a mt. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a mt. 3,50 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede e su facciate di edifici di interesse architettonico-ambientale, nonché nelle zone A ed A1 del P.R.G. Le suddette installazioni devono essere effettuate nel rispetto delle norme del codice della strada.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati devono eseguire la rimozione e la ricollocazione, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove gli interessati non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.



Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non siano tenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità tecniche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni e nelle opere di risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o agli ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma soltanto di indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità.

Sono vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio ai sensi del [decreto legislativo 22/1/2004 n° 42 e s.m.i.](#), l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, entro il termine stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque collochi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed

---

insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberate dal Consiglio Comunale.

#### **Art.84 - Tende aggettanti su spazi pubblici.**

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede.

Le tende e i loro meccanismi non possono essere collocate ad altezza inferiore a mt.2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt.2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazioni omogenei.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata, previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

#### **Art.85 - Tabelle e numeri civici.**

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso vale per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi soppressi.

---

**Art.86 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno ed interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/1/2004 n° 42 e s.m.i., prima dell'approvazione del Comune, è richiesto il nulla osta della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce tanto alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile quanto a suoi elementi quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di insiemi di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal **Responsabile del III Settore**, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il **Responsabile del III Settore** può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o di effettuare tutti i rilievi e/o calchi che ritenga opportuni.

**Art.87 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico, storico e archeologico.**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico e archeologico, con particolare riguardo all'rt. 2 ter della legge 109/2005, tenuto conto del rischio archeologico del territorio del Comune di Atripalda e delle dichiarazioni di interesse archeologico emanate dal Ministero del Beni e dell'Attività Culturali nell'ambito del Comune stesso.



---

### **Art.88 - Zone verdi e parchi.**

Nelle zone verdi e giardini privati va privilegiata la conservazione del tipo di vegetazione e in particolare gli alberi di alto e medio fusto; è fatto obbligo di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Nelle zone verdi e giardini privati annessi ad abitazioni private, possono essere realizzate piscine pertinenziali, sia prefabbricate e non, di modesta entità non superiori a mq. 45, sono escluse le zone agricole, quelle del centro storico e quelle a destinazione industriale/artigianale.

### **Art.89 - Parcheggi.**

Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle nuove costruzioni devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per i fabbricati con destinazione prevalentemente residenziale; per quelli la cui destinazione è prevalentemente commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda di pavimento della parte commerciale e direzionale. I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della legge n. 122 del 24.03.1989.



## Capitolo V

### DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

#### **Art.90 - Norme edilizie.**

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitativo deve essere sopraelevato di almeno mt. 0,30 rispetto al piano di campagna o a quello del cortile.

Attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,20. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente, e senza ristagni.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

I locali **agibili** e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 59.

#### **Art.91 - Norme igieniche.**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, quest'ultimo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso, e provvisto di pompa o almeno di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile; il fondo deve essere realizzato in modo da consentire il facile espurgo. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.



La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire a mezzo di pompa. Nell'impossibilità di allacciamento all'acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio competente e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 52.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 58, dotato dei seguenti impianti igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso e bidet accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 51.

*Lo smaltimento dei liquami deve avvenire in conformità all'Allegato 5 della Delibera del Ministero dei LL.PP. del 4/2/1977 e alla legge n° 319/76.*

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' vietato adibire locali di abitazione alla raccolta o lavorazione dei prodotti del fondo.

*Tutti i locali destinati all'agricoltura e alla zootecnia devono avere un'altezza utile di mt. 2,80 e devono essere separati dalle abitazioni.*

#### **Art.92 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda possono preferibilmente essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, incentiva tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli in transito.

#### **Art.93 - Manutenzione delle abitazioni rurali.**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente articolo 79, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'**agibilità**, dell'igiene e del decoro.

#### **Art.94 - Collegamenti alla viabilità.**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strada, anche non asfaltata al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

#### **Art.95 - Condizioni minime di **agibilità** delle abitazioni rurali esistenti.**

Per la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per le nuove abitazioni fissate dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di **agibilità**:

- 1) attorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di mt.1,00 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 51;
- 3) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
- 4) devono essere aboliti le stalle e i ricoveri per il bestiame realizzati al di sotto delle abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o altro;
- 5) al di sotto del pavimento del piano terreno destinato ad abitazione deve realizzarsi un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20, con sovrastante strato impermeabilizzante. Detto vespaio può essere anche realizzato superiormente al pavimento preesistente, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a mt. 2,70.  
Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire un'agevole ed accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale estensibili, snodabili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;



- 
- 9) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria, è obbligatoria la sua costruzione nel caso che l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e in generale per la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

#### **Art.96 - Osservanza delle prescrizioni minime di agibilità.**

L'adeguamento delle condizioni igieniche e sanitarie, degli accessi, delle stalle e della manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art.97 - Ispezioni dell'ASL. Sanzioni.**

Il Sindaco può disporre ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risulti inabitabile, il Sindaco può ordinare lo sgombero a norma della legislazione vigente

#### **Art.98 - Stalle e concimaie.**

Nelle nuove costruzioni rurali, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 20 metri e devono essere realizzati in volumi separati dalle abitazioni.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine (acque) devono essere convogliate verso un pozzetto esterno munito di chiusura idraulica e avviate allo smaltimento previsto per legge.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt.2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.



---

Il Sindaco può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di mt.100 da qualunque abitazione e non meno di mt.50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

**Art.99 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo.**

Nelle zone agricole nelle quali, per effetto del P.R.G., sono previste attività agrituristiche, gli interventi sull'edilizia rurale devono essere realizzati nel rispetto delle finalità e con le modalità di cui alla legge regionale 28.8.1984 n° 41 e alla legge 5/12/1985 n° 730.



## **Titolo Terzo**

### **Permessi Particolari**



## Capitolo I

### **DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI E/O DENUNCIE INIZIO ATTIVITA'**

#### **Art.100 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.**

Ai fini del rilascio dei relativi permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dagli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale 15.3.1984 n°. 15 e dal relativo allegato.

Gli alberghi, le pensioni e i motel esistenti devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività e alla dotazione di impianti per essi fissata dalla citata legge regionale n° 15/84 e L.R. n° 17 del 24/11/2001.

#### **Art.101 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

L'installazione e lo spostamento di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta a denuncia di inizio attività, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

La denuncia di inizio attività sarà a tempo determinato, previo parere dell'ASL; la denuncia di inizio attività, è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del III Settore può, in ogni caso, subordinare la denuncia di inizio attività, all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

Nel caso in cui le suddette strutture siano destinate a spettacoli e/o aperti al pubblico, deve essere previsto l'acquisizione del parere della Commissione Pubblico Spettacolo Provinciale o Comunale.

#### **Art.102 - Criteri per l'installazione di strutture gonfiabili, tendoni o similari.**

L'installazione di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante è soggetta a denuncia di inizio attività su aree tali da non provocare impedimenti al normale traffico viario.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e delle relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono essere previsti in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Le strutture di cui al presente articolo, quando richiedano l'allacciamento ai pubblici servizi, devono essere munite di concessione, salvo quelle destinate ad attività regolamentate da norme specifiche.

Nel caso in cui le suddette strutture siano destinate a spettacoli e/o aperti al pubblico, deve essere previsto l'acquisizione del parere della Commissione Pubblico Spettacolo Provinciale o Comunale.

#### **Art.103 - 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, alle attrezzature ed ai servizi.

Sono ammessi nelle zone produttive a condizione che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e i relativi depositi; l'installazione di detti impianti è consentita unicamente all'interno delle zone industriali ed artigianali.

#### **Art.104 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del **Responsabile del III Settore**, il quale può accordarla qualora l'occupazione stessa sia necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non sia dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.

Il **Responsabile del III Settore**, può anche consentire la realizzazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o ristrutturare condutture nel sottosuolo, costruire o ristrutturare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del **Responsabile del III Settore**, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il richiedente è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché le opere pubbliche non subiscano danni 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 Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali penalità e spese non rimborsate dagli interessati.

#### **Art.105 - Trivellazione ed escavazione.**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta a **denuncia di inizio attività**, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta degli altri organi statali e regionali competenti.

L'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico.

La denuncia di inizio attività non può essere accolta se il pozzo si trova entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile e i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere alla estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti.

La **denuncia di inizio attività** è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'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 per metro cubo non superiore ad un decimo di quello vigente per le utenze domestiche.

#### **Art.106 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta a **denuncia di inizio attività**, subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.

---

Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluiscano sul piano viabile.

La denuncia di inizio attività non trova applicazione se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio alla circolazione e se la costruzione e lo spostamento avvenga in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, deve essere conforme alla normativa del nuovo codice della strada (D.Lgs 30/4/1992 n° 285 e s.m.i.) e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.)

#### **Art.107 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.**

I pannelli per la captazione dell'energia solare, nel caso di edifici con copertura a tetto, devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.



## Capitolo II

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### **Art. 108 - Installazione di verande.**

L'installazione di verande su balconi possono essere accolte quando sussistono i seguenti requisiti:

- a) riguardino fronti secondari, ovvero prospettanti su strade di non rilevante importanza e siano comunque tali da non alterare in misura significativa l'assetto architettonico dell'edificio ovvero del suo intorno urbano in special modo allorchè il fronte, anche se secondario, prospetti su emergenze storiche;
- b) il progetto deve comunque riguardare l'intera verticale e l'istanza deve essere prodotta dall'amministratore o da uno o più condomini debitamente autorizzati;
- c) il volume ulteriormente costituito dalle verande, attese le caratteristiche di precarietà e di utilità tecnologiche delle stesse, non viene computato ai fini delle volumetrie massime insediabili.

Anche in assenza dei tre requisiti di cui innanzi le richieste potranno essere accolte nell'interesse del riequilibrio architettonico di una facciata dei fabbricati nella quale si siano già verificati interventi analoghi, o con condono edilizio o con regolari concessioni.

La presente norma è applicabile solo agli edifici già esistenti alla data del 20.09.1994, data di approvazione della variante al previgente Regolamento Edilizio

---

### **Art.109 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.**

Fermo restando l'obbligo delle migliori igieniche di cui al precedente articolo, gli edifici esistenti che non rispondano, in tutto o in parte, alle altre prescrizioni del presente Regolamento, devono adeguarsi con le opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se eseguite in conformità alle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari e salvo il recupero volumetrico per la ricostruzione nei modi e nei termini del presente Regolamento e delle norme di attuazione del PRG.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali giardini, sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione delle opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

### **Art.110- Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.**

Coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito senza autorizzazione del Comune, devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio del prescritto permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

### **Art.111 - Disposizioni transitorie.**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti a tutte le disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a concessioni o autorizzazioni precedentemente ottenute possono essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

---

**Art.112 - Norme abrogate.**

Tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento sono abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

**Art.113 - Entrata in vigore del presente Regolamento.**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione degli organi competenti e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi presso l'Albo pretorio del Comune. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato il precedente Regolamento Edilizio approvato con Decreto Interministeriale n.4374 del 27/02/58, divisione 23.