

**COMUNE DI POZZUOLI**  
(Provincia di Napoli)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Artt. 33, 35 e 36 L. 17.8.1942 N. 1150  
modificata e integrata dalla L. 6.8.1967 N. 765  
Art. 25 L. 28.2.1985 N. 47  
Art. 1 L.R. 20.3.1982 N. 17  
Deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli N. 42 del 15.3.1994*

*N.B. - Si riporta di seguito il testo emendato, secondo le prescrizioni e le modifiche apportate dal Consiglio Provinciale con la relativa delibera di approvazione n. 114 del 13.11.2001.*

- *Le parole (in rosso se a colori) sottolineate, in grassetto e in corsivo – tra virgolette, vengono eliminate*
- *Le parole (in rosso se a colori) in grassetto e in corsivo, vengono aggiunte.*

il Commissario ad acta per il PRG  
arch. F.L.I. FEDERICO

prof. arch. Loreto COLOMBO  
arch. Elio GARGIULO, *coordinatore*  
*con la consulenza dell'avv. Valerio BARONE*

## INDICE

Titolo Primo  
Disposizioni generali

### CAPITOLO I

#### NORME PRELIMINARI

|   |    |
|---|----|
| Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio. ....                             | 7  |
| Art. 2 - Definizioni. ....  | 7  |
| Art. 3 - Opere soggette a concessione. ....   | 7  |
| Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione. ....   | 8  |
| Art. 5 - Opere e lavori non soggetti a concessione o autorizzazione. ....               | 11 |
| Art. 6 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza. ....                                      | 11 |
| Art. 7 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi. .... | 11 |

### CAPITOLO II

#### SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

|   |    |
|---|----|
| Art. 8 - Sistema informativo territoriale. .... | 13 |
| Art. 9 - Accesso alle informazioni. ....        | 13 |

### CAPITOLO III

#### COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

|  |    |
|--|----|
| Art. 10 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia. ....          | 14 |
| Art. 11 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia. ....               | 15 |
| Art. 12 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei beni ambientali. .... | 15 |
| Art. 13 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia. ....         | 16 |
| Art. 14 - Indennità' .....   | 17 |

### CAPITOLO IV

#### RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

|  |                     |
|--|---------------------|
| Art. 15 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. ....                        | 18                  |
| Art. 16 - Richiesta di concessione. ....   | 18                  |
| Art. 17 - Documenti a corredo della domanda di concessione. ....                               | 19                  |
| Art. 18 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione. ....                         | 22                  |
| Art. 19 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione. ....     | 22                  |
| Art. 20 - Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione. ....                      | <b>Errore. Il s</b> |
| Art. 22 - Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione. ....                      | <b>Errore. Il s</b> |
| Art. 23 - Lavori eseguibili a seguito di richiesta non accompagnata da elaborati tecnici. .... | 23                  |
| Art. 24 - Progetti di massima. ....  | 24                  |

### CAPITOLO V

#### RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

|  |    |
|--|----|
| Art. 25 - Rilascio della concessione. ....                                     | 25 |
| Art. 26 - Efficacia e validità della concessione - Titolarità. ....            | 26 |
| Art. 27 - Decadenza, rinnovo e revoca della concessione. ....                  | 26 |
| Art. 28 - Deroghe. ....  | 27 |
| Art. 29 - Modalità per le autorizzazioni. ....                                 | 28 |
| Art. 30 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni. .... | 28 |
| Art. 31 - Varianti al progetto assentito. ....                                 | 29 |

### CAPITOLO VI

#### ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

|   |    |
|---|----|
| Art. 32 - Inizio dei lavori. ....                           | 30 |
| Art. 33 - Controllo sulla esecuzione dei lavori. ....       | 31 |
| Art. 34 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti. .... | 31 |

|   |    |
|---|----|
| Art. 35 - Interruzione dei lavori.....                                | 31 |
| Art. 36 - Ultimazione dei lavori. ....                                | 31 |
| Art. 37 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.....           | 31 |
| Art. 38 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.....            | 32 |
| Art. 39 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero..... | 33 |

#### CAPITOLO VII

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

|  |    |
|--|----|
| Art. 40 - Edilizia convenzionata.....      | 34 |
| Art. 41 - Apertura di strade private. .... | 35 |

#### CAPITOLO VIII

##### NORMATIVA URBANISTICA

|  |    |
|--|----|
| Art. 42 - Validità delle norme urbanistiche..... | 36 |
|--|----|

#### CAPITOLO IX

##### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

|  |    |
|--|----|
| Art. 43 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori. ....                   | 37 |
| Art. 44 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri. .... | 37 |
| Art. 45 - Ponti e scale di servizio. ....  | 38 |
| Art. 46 - Responsabilità degli esecutori di opere. ....  | 38 |
| Art. 47 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico. ....                                     | 38 |
| Art. 48 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti.....                                      | 39 |

#### Titolo Secondo

##### Prescrizioni Igienico-Sanitarie e Costruttive

#### CAPITOLO I

##### PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

|  |    |
|--|----|
| Art. 49 - Osservanza delle disposizioni vigenti.....       | 40 |
| Art. 50 - Salubrità del terreno.....                       | 40 |
| Art. 51 - Isolamento dall'umidità.....                     | 40 |
| Art. 51 - Isolamento termico.....                          | 41 |
| Art. 53 - Isolamento fonico.....                           | 42 |
| Art. 54 - Classificazione delle acque.....                 | 42 |
| Art. 55 - Modalità di scarico delle acque.....             | 42 |
| Art. 56 - Rifornimento idrico.....                         | 43 |
| Art. 57 - Impianto elettrico.....                          | 43 |
| Art. 58 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....       | 43 |
| Art. 59 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni..... | 43 |
| Art. 60 - Impianti speciali.....                           | 44 |
| Art. 61 - Impianti per le lavorazioni insalubri.....       | 44 |

#### CAPITOLO II

##### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

|  |    |
|--|----|
| Art. 62 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a mt. 24.....                              | 45 |
| Art. 63 - Caratteristiche e norme per le centrali termiche.....  | 45 |
| Art. 64 - Autorimesse.....   | 46 |
| Art. 65 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.....   | 47 |
| Art. 66 - Criteri di sicurezza per gli impianti domestici di gas liquefatto.....                         | 47 |
| Art. 67 - Criteri di sicurezza per gli impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento..... | 47 |
| Art. 68 - Rinvio a leggi particolari.....  | 48 |

#### CAPITOLO III

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

|   |    |
|---|----|
| Art. 69 - Classificazione dei locali..... | 49 |
| Art. 70 - Caratteristiche dei locali..... | 50 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 71 - Classificazione dei piani.....           | 52 |
| Art. 72 - Soffitti inclinati e soppalchi.....      | 53 |
| Art. 73 - Piani terreni.....                       | 53 |
| Art. 74 - Piani seminterrati.....                  | 53 |
| Art. 75 - Piani interrati.....                     | 53 |
| Art. 76 - Sottotetti.....                          | 54 |
| Art. 77 - Locali integrativi per la residenza..... | 54 |

#### CAPITOLO IV

##### PRESCRIZIONI VARIE

|   |    |
|---|----|
| Art. 78 - Norme di buona costruzione.....   | 56 |
| Art. 79 - Zoccolature.....  | 56 |
| Art. 80 - Elementi aggettanti.....  | 56 |
| Art. 81 - Intercapedini.....  | 57 |
| Art. 82 - Coperture.....  | 57 |
| Art. 83 - Spazi scoperti interni agli edifici.....  | 57 |
| Art. 84 - Uso dei distacchi tra fabbricati.....   | 58 |
| Art. 85 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico.....                         | 58 |
| Art. 86 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili.....                                 | 58 |
| Art. 87 - Marciapiedi e porticati.....  | 58 |
| Art. 88 - Recinzioni.....   | 59 |
| Art. 89 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua..... | 59 |

#### CAPITOLO V

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

|  |    |
|--|----|
| Art. 90 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....  | 61 |
| Art. 91 - Tinteggiature e rivestimenti.....  | 61 |
| Art. 92 - Infissi e ringhiere.....   | 62 |
| Art. 93 - Antenne radio-televisive.....  | 62 |
| Art. 94 - Decoro e arredo urbano.....  | 62 |
| Art. 95 - Mostre, vetrine e insegne.....   | 63 |
| Art. 96 - Tende aggettanti su spazi pubblici.....  | 65 |
| Art. 97 - Tabelle e numeri civici.....   | 66 |
| Art. 98 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale..... | 66 |
| Art. 99 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico.....                                | 67 |
| Art. 100 - Edicole, chioschi e impianti di distribuzione carburanti.....                             | 67 |
| Art. 101 - Zone verdi e parchi.....  | 67 |
| Art. 102 - Parcheggi.....  | 68 |

#### CAPITOLO VI

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

|  |    |
|--|----|
| Art. 103 - Norme edilizie.....   | 69 |
| Art. 104 - Norme igieniche.....  | 69 |
| Art. 105 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.....                           | 70 |
| Art. 106 - Manutenzione delle abitazioni rurali.....                               | 70 |
| Art. 107 - Collegamenti alla viabilità.....  | 71 |
| Art. 108 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti..... | 71 |
| Art. 109 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....                | 72 |
| Art. 110 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni.....                       | 72 |
| Art. 111 - Stalle e concimaie.....   | 72 |
| Art. 112 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo.....          | 73 |

#### Titolo Terzo

##### Concessioni Particolari

## CAPITOLO I

### DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

|   |    |
|---|----|
| Art. 113 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.....   | 74 |
| Art. 114 - Modalità per l'installazione. ....   | 74 |
| Art. 115 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari. ....   | 74 |
| Art. 116 - Domanda di concessione. ....   | 75 |
| Art. 117 - Documentazione a corredo delle domande. ....   | 75 |
| Art. 118 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari. ....                                 | 76 |
| Art. 119 - Parcheggi e strade interne.....  | 78 |
| Art. 120 - Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.....                                      | 78 |
| Art. 121 - Attrezzature tecnologiche. ....  | 78 |
| Art. 122 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....                                    | 80 |
| Art. 123 - Divieti. ....  | 80 |
| Art. 124 - Campeggi liberi occasionali. ....  | 80 |
| Art. 125 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il<br>pernottamento su suolo pubblico..... | 81 |
| Art. 126 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e<br>gonfiabili. ....                    | 81 |
| Art. 127 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e<br>gonfiabili. ....         | 82 |
| Art. 128 - Depositi di materiali su aree scoperte. ....   | 83 |
| Art. 129 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo<br>pubblico.....                             | 83 |
| Art. 130 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....   | 84 |
| Art. 131 - Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami.....   | 84 |
| Art. 132 - Trivellazione ed escavazione.....  | 84 |
| Art. 133 - Taglio dei boschi. ....  | 86 |
| Art. 134 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o<br>aperti al pubblico.....     | 86 |
| Art. 135 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.....   | 86 |

## CAPITOLO II

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

|   |    |
|---|----|
| Art. 136 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti. ....  | 87 |
| Art. 137 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti. ....   | 87 |
| Art. 138 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di<br>spazi soggetti a pubblico transito. .... | 87 |
| Art. 139 - Disposizioni transitorie.....  | 88 |
| Art. 140 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale. ....  | 89 |
| Art. 141 - Norme abrogate. ....   | 89 |
| Art. 142 - Entrata in vigore del presente Regolamento. ....   | 89 |

# ***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:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- 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. 3 - Opere soggette a concessione.**

Sono soggette a concessione, ai sensi dell'art. 1 della legge 28.1.1977 n° 10, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori seguenti:

- a ) le nuove costruzioni, comunque destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b ) la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di manufatti esistenti;
- c ) gli ampliamenti e le sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d ) le ristrutturazioni (così come definite dall'art. 31 della L. 457/78 e dall'art. 66 delle Norme di Attuazione del PRG);
- e ) l'installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- f ) la realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di attrezzature, impianti e opere pubbliche o di interesse generale;
- g ) la costruzione di impianti sportivi e delle relative attrezzature, anche se coperte da strutture smontabili;
- h ) la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici e l'installazione di impianti di depurazione;
- i ) la realizzazione di opere e costruzioni sotterranee e di consolidamento e sostegno dei terreni interessanti il suolo pubblico o privato;
- l ) l'installazione di capannoni anche smontabili, di ponti tubolari e sospesi o simili; la costruzione di silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- m ) le modifiche di destinazioni d'uso ~~anche senza l'esecuzione di opere edilizie;~~ mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche senza incremento volumetrico;
- n ) i manufatti sul suolo privato consistenti in strutture precarie o trasferibili, anche pneumatiche, se stabilmente allacciate ai pubblici servizi;
- o ) l'occupazione di suolo per il deposito di materiali o per esposizioni a cielo aperto, qualora interessino immobili sottoposti alle leggi nn. 1089 e 1497/39;
- p ) la realizzazione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, qualora interessino immobili sottoposti alle leggi nn. 1089 e 1497/39.

#### **Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico Comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario:



- a ) le opere di manutenzione straordinaria, con esclusione delle opere interne non riferite ad immobili vincolati ai sensi delle leggi nn. 1089 e 1497/39;
- b ) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c ) le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi nn. 1089 e 1497/39, quali:
- la realizzazione o la modifica di manufatti accessori e complementari di edifici esistenti e non, che non comportino aumento di volume o di superfici utili, e cioè le recinzioni, le sistemazioni esterne, le scale di sicurezza, gli ascensori;
  - la realizzazione di volumi tecnici che si rendessero obbligatori per effetto di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- d ) gli interventi di manutenzione ordinaria, da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 o sulle parti esterne di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadenti nelle zone omogenee A<sub>1</sub>, e A<sub>2</sub> del P.R.G.;
- e ) l'occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato per effetto:
- di strutture trasferibili, precarie o pneumatiche, a tempo determinato;
  - di tendoni per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasione di festività e comunque a tempo determinato;
  - dell'esposizione o vendita all'aperto di veicoli e merci, con autorizzazione a tempo determinato;
  - di chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e di frutta stagionale, con autorizzazione a tempo determinato;
  - di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc., con autorizzazione a tempo determinato;
  - dell'accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
  - del collocamento o modifica di arredi su spazi pubblici (tende, tettoie, vasi, fioriere e gettacarte);
  - di esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
  - di distributori di carburanti, con annessi accessori, che non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;
- f ) i campeggi liberi occasionali;
- g ) l'esecuzione di lavori e l'installazione di depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito; lo scarico delle acque nei relativi fossi; la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno; con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- h ) i parcheggi previsti dalla legge 24.3.1989 n° 122;

i ) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

j ) la realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;

l ) la costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o di qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali, quando la parte muraria fuori terra non supera l'altezza di m. 1.50;

m ) la modificazione del suolo pubblico o privato di uso pubblico;

n ) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

o ) l'esecuzione di lavori di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature, finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

p ) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o decorazioni esposti alla vista del pubblico;

q ) il rifacimento o la sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;

r ) l'installazione o lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino modifiche alle strutture e/o all'aspetto esterno dell'edificio;

s ) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

t ) la trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

u ) l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito delle zone omogenee A<sub>1</sub> e A<sub>2</sub>;

v ) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;

z ) le opere di demolizione, rinterro e scavo, che non interessino immobili o aree sottoposti ai vincoli delle leggi nn. 1089 e 1497 del 1939;

x ) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

y ) gli impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

w ) la costruzione e modifica di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere &) i cambi di destinazione d'uso senza il ricorso ad interventi di ristrutturazione edilizia.-

#### **Art. 5 - Opere e lavori non soggetti a concessione o autorizzazione.**

Non sono soggetti a rilascio della concessione o dell'autorizzazione del Sindaco, ma a semplice comunicazione della loro natura al Sindaco stesso, i seguenti lavori ed opere:

a ) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b ) le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio; non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non interessino immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

nei casi suddetti, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e dimostri il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti;

~~e ) le opere di cui all'art. 9, settimo comma, lett. e) del D.L. n. 388/96;~~

d ) le opere ed installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari o gestori delle strade, in applicazione del codice della strada;

e ) le opere di giardinaggio e di sistemazione degli spazi esterni che non comportino opere murarie a rimodellamento del terreno;

f ) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g ) le recinzioni dei terreni da realizzarsi con rete metallica sostenuta da paletti infissi al suolo o con altro materiale leggero o precario;

h ) le tende parasole o altri elementi assimilabili ad arredi su suolo pubblico.

Non sono altresì soggette ad autorizzazione le opere di assoluta urgenza e necessità da eseguirsi su ordinanza del Sindaco emessa per la tutela della pubblica incolumità, nonché le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco in applicazione dell'art. 15 della legge n° 10/77 e delle altre disposizioni di legge in materia.

#### **Art. 6 - 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 Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 16.

#### **Art. 7 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.**

La concessione 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.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, 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 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.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è versata in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere o dalla scadenza della validità della concessione edilizia; detto termine viene eventualmente prorogato quando l'edificio risulti ultimato strutturalmente e definito nelle linee di massimo ingombro.

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

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

## ***CAPITOLO II***

### **SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE**

#### **art. 8 - Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) .**

Il controllo e la gestione del territorio avviene anche attraverso l'uso del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).

Tale Sistema, costituito dal complesso *procedure GIS - banche dati*, è finalizzato alla consultazione e alla elaborazione della banche dati geografico - alfanumeriche relative al territorio puteolano nonchè alle attività di supporto alle decisioni del Comune.

#### **art. 9 - Accesso alle informazioni .**

Alle banche dati consultabili mediante il S.I.T., gestito dal personale dell'Ufficio Tecnico, hanno diritto di accesso gli altri uffici comunali le cui attività di istituto sono legate al *territorio*, la Commissione di cui all'art. 10 del presente Regolamento Edilizio, i cittadini che ne fanno richiesta .

## *CAPITOLO III*

### **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Art. 10 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

In conformità alla deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 42 del 15.3.1994 e fino all'entrata in vigore della specifica normativa regionale in attuazione dell'art. 25 della legge 28.2.1985 n. 47, la Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, d'ora innanzi designata con la sigla C.U.E.C., istituita con delibera del Consiglio Comunale, è composta dai seguenti membri di diritto ed elettivi:

a ) - Membri di diritto:

- il Sindaco, o un Assessore suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica ovvero, in mancanza, l'Assessore ai Lavori Pubblici;
- il Comandante dei Vigili del Fuoco o un suo delegato;
- *il Responsabile del procedimento in qualità di relatore senza diritto di voto;*
- *il Direttore del Distretto Sanitario* competente o un medico suo delegato;

b ) - membri elettivi:

- un architetto o un ingegnere civile;
- un geologo;
- un agronomo o perito agrario;
- un geometra;
- un avvocato ovvero un esperto in legislazione urbanistica, edilizia, ambientale e paesistica;
- n. quattro persone residenti nel Comune di Pozzuoli, designate dal Consiglio Comunale, tra i cittadini particolarmente esperti in materia urbanistica, edilizia, sociale ed economica.

Le rappresentanze professionali vengono scelte ciascuna nell'ambito di una terna proposta dai rispettivi Ordini o Collegi.

La nomina dei componenti deve garantire la rappresentanza delle minoranze.

Tutti i membri elettivi non devono aver riportato condanne penali nè avere carichi pendenti per reati edilizi; non devono essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di organi statali, regionali, provinciali o di Comunità Montane che abbiano, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo - preventivo o successivo - nell'attività edilizia del Comune. I membri elettivi decadono con la scadenza o lo scioglimento del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio dalla decadenza.

Non possono essere eletti membri della C.U.E.C. i candidati che si trovino nelle condizioni di incompatibilità previste dalla legge 18.1.1992 n. 16 e successive modifiche e integrazioni.

Il membro di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare; il sostituto resta in carica fino al termine del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti a tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Il Sindaco o l'Assessore delegato, nella qualità di presidente della C.U.E.C., quando risulti dai verbali la condizione per la decadenza di un membro elettivo, promuove la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale, il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina del nuovo membro in sostituzione del precedente.

#### **Art. 11 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

La C.U.E.C. esprime parere obbligatorio consultivo al Sindaco e al Consiglio Comunale:

- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, dei piani urbanistici esecutivi e del Regolamento Edilizio;
- su ogni intervento edilizio ad eccezione dei lavori ex art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47 e di manutenzione ordinaria.

La C.U.E.C. esprime parere facoltativo sui progetti dei piani urbanistici comunali generali ed esecutivi e sulle loro varianti.

#### **Art. 12 - 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 Pozzuoli, 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. Successivamente al visto dell'Organo di Controllo, 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, nonchè 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. 13 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce presso gli uffici municipali di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, con un preavviso di almeno 5 giorni o mediante telegramma nei casi di urgenza.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

Le adunanze sono valide se, e solo se, in prima convocazione è presente almeno la metà più uno dei componenti della C.U.E.C.; se, e solo se, in seconda convocazione, è presente almeno un terzo dei componenti.

Il Presidente designa, di volta in volta, tra i componenti, il relatore per ogni singolo progetto da esaminare.

I partecipanti ai lavori della C.U.E.C. non possono presenziare all'esame e alla valutazione di progetti nei quali, in qualsiasi modo, siano interessati; ovvero se sono parenti, fino al terzo grado, del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

Il Presidente della C.U.E.C. può invitare, in caso di necessità, e a titolo consultivo, il progettista dello strumento urbanistico vigente.

La Commissione, durante le adunanze, ha la facoltà di sentire i progettisti per avere chiarimenti sui progetti in esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 20.



Le funzioni di Segretario della C.U.E.C. sono svolte dal Segretario Comunale ovvero da altro dipendente comunale indicato dal Segretario.

I pareri della C.U.E.C. devono essere motivati. Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario annota in breve il parere stesso e appone su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del .....dalla Commissione Urbansitico-Edilizia"; le domande devono essere viste dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente, che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente, se richiesto, l'eventuale relazione di minoranza.

Nel caso di parere non definitivo, lo stesso deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, all'O.d.G. dell'adunanza successiva alla nuova presentazione.

#### **Art. 14 - Indennita'.**

Ai componenti la Commissione di cui all'art. 10 può essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui intervengono.

L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa devono comunque essere determinate dal Consiglio Comunale.

## *CAPITOLO IV*

### **RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE**

#### **Art. 15 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.**

Il Comune rilascia, anche mediante procedura di produzione automatica implementata sul Sistema Informativo Territoriale in funzione presso il Comune, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.1.1977 n°10, entro sessanta giorni dalla richiesta, un certificato con l'indicazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o l'edificio oggetto della richiesta.

#### **Art. 16 - Richiesta di concessione.**

Le domande di concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 3, 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 e la firma del proprietario; 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 e, come per legge, per quanto riguarda le strutture in cemento armato, del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

e ) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, la domanda deve indicare le generalità della persona che avrà la responsabilità del cantiere;

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 e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, pena, in caso di inadempienza, la decadenza d'ufficio della concessione;

4 ) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o dell'ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5 ) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da almeno tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

#### **Art. 17 - Documenti a corredo della domanda di concessione.**

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

1 ) planimetria in scala non inferiore a 1 : 5.000 contenente lo stralcio dello strumento urbanistico vigente;

2 ) planimetria quotata della zona, 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, su base aereofotogrammetrica fornita dal Comune, 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 ) gli estremi dell'eventuale approvazione della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia parte;

b ) il rilievo planoaltimetrico dell'area e di quelle confinanti;

c ) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;

d ) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;

e ) la precisa ubicazione delle opere progettate;

f ) l'indicazione del tipo di recinzione;

7 ) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici e della destinazione dei singoli locali;

8 ) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che rappresenti 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;

I disegni, 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, devono essere consegnati oltrechè in copia cartacea anche su supporti magnetici contenenti i relativi metafiles di trasferimento (dxf, dwg, ecc.) al fine dell'aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale..

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, 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: 200 degli edifici da demolire, con la specificazione delle attuali de-

stinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

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'Ufficio sanitario.

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 concessione 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 e Ambientali 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 e nazionali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate 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 vigente, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose 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 concessione, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

#### **Art. 18 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.**

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 4, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

a ) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b ) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata, di norma, la seguente documentazione:

1 ) planimetria quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2 ) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3 ) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Per le opere e gli interventi di cui al punto b) del precedente articolo 4, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art. 17 per la domanda di concessione.

#### **Art. 19 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.**

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;

c ) nome e cognome del responsabile del ricevimento a norma degli articoli 4 e 5 della legge 7.8.1990, n. 241.

***Art. 20 – Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione***

*Al momento di presentazione della domanda di concessione o autorizzazione, l'ufficio comunale abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 241/1990.*

*L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione.*

*Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento curerà l'istruttoria redigendo una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.*

*Il responsabile del procedimento, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, può richiedere, per una sola volta, integrazioni documentali all'interessato.*

*Entro il termine di 60gg. assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere dalla commissione edilizia (obbligatorio, tranne nei casi espressamente eccettuati dal presente regolamento edilizio). Detto parere ha natura meramente consultiva e non vincola il provvedimento del Comune, essendo predisposto soltanto per agevolare il compito decisionale: da esso, pertanto, il dirigente comunale può discostarsi con congrua motivazione.*

*Nei dieci gg. successivi alla scadenza del termine (di 60 gg.) assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta relativa all'emanazione del provvedimento conclusivo. Tale proposta è formulata anche qualora la commissione edilizia non abbia ancora espresso il proprio parere nei termini ad essa assegnata. In tale ipotesi il responsabile del procedimento deve trasmettere al dirigente del Comune una relazione scritta, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.*

*La concessione edilizia è rilasciata o negata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 5.*

**Art. 23 - Lavori eseguibili a seguito di richiesta non accompagnata da elaborati tecnici.**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 15 e 16 non vige:

- per le opere di manutenzione straordinaria, (così come precedentemente definite all'art. 2 e che non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39);

- per l'abbattimento degli alberi e per le recinzioni di fondi costituite da semplice rete metallica e paletti infissi al terreno.

**Art. 24 - Progetti di massima.**

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di particolare impegno e/o complessità, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.



## CAPITOLO V

### RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

#### **Art. 25 - Rilascio della concessione.**

Il rilascio della concessione da parte del *Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale* è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione dello strumento urbanistico - ai sensi dell'art.13 della L. n°. 10/77 -, per le richieste riguardanti aree o edifici ricadenti nell'ambito del Programma Pluriennale stesso, e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal *Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale* al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla 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 dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il *Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale* approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i **15 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 5° comma del precedente art. 20.**

Per i progetti approvati viene fatta analogia comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare presso il Comune la relativa concessione.

L'eventuale dissenso del *Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale* dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. In tal caso, sulla concessione deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

La concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione 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.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione, per ottenerne l'annullamento, se la stessa è in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Il provvedimento conclusivo di concessione o autorizzazione è adottato e comunicato entro i **quindici** giorni successivi alla scadenza del termine **di cui al comma 5 del precedente art. 20**.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione e la comunicazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso per raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere al **Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale** di adempiere entro **<trenta> quindici** giorni. Alla richiesta deve essere allegata una relazione a firma del progettista che asseveri l'esattezza dei dati progettuali e la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. **Decorso inutilmente anche quest'ultimo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del comune.**

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

La concessione può essere rilasciata 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. 26 - Efficacia e validità della concessione - Titolarità.**

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

***Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella medesima.***

***In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere un provvedimento di voltura al Comune, che non dà luogo ad una nuova concessione, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto. Essa consiste semplicemente nel cambiamento dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato. Immutati rimangono, altresì, i termini di decadenza per la realizzazione delle opere autorizzate.***

#### **Art. 27 - Decadenza, rinnovo e revoca della concessione.**

La concessione si intende decaduta se non siano stati iniziati i lavori entro 12 mesi *dalla data di rilascio dell'atto di concessione.*

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

La durata complessiva della concessione 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale*, 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 concessione del Sindaco, 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 una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, la nuova concessione riguarda esclusivamente la parte non realizzata.

La concessione viene revocata quando:

a ) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o che alterino lo stato di fatto all'inizio dei lavori;

b ) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata 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. 28 - Deroghe.**

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in

deroga a norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non sono derogabili le norme urbanistiche relative agli indici volumetrici, alle altezze, alle distanze ed alle destinazioni d'uso.

#### **Art. 29 - Modalità per le autorizzazioni.**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal *Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale* le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata la durata dell'autorizzazione stessa, nonché l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

*Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale* sentito l'Ufficio sanitario, ha la facoltà di imporre, con l'autorizzazione stessa, particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a ) senza pregiudizio dei diritti dei 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. 30 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni.**

L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda per ottenere il rinnovo dell'autorizzazione, che può essere accordato dal *Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale*, anche senza la presentazione della documentazione prescritta, a condizione che non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione comporta la decadenza delle autorizzazioni di lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le norme stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una seconda autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni sono revocate quando siano state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di revoca o di decadenza il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento.

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia.

**Art. 31 - Varianti al progetto assentito.**

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti per i quali viene seguita procedura analoga a quella relativa al progetto originario.

La determinazione del Sindaco sulla variante non modifica i termini fissati dal progetto originario; decorsi 120 giorni dalla presentazione del progetto di variante senza determinazione da parte del Sindaco, la ripresa dei lavori secondo il progetto originario equivale a rinuncia alla variante.

## *CAPITOLO VI*

### **ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

#### **Art. 32 - Inizio dei lavori.**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere, a mezzo di raccomandata, 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; ogni indicazione sulla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale; i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata 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, con raccomandata AR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori. Le spese relative sono a carico del richiedente, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore; tale comunicazione deve essere confermata dalla firma di quest'ultimo.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata AR al Sindaco ed all'Ufficio Tecnico comunale.

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.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere significative, che non si limitino all'impianto del cantiere. Tali opere, a seconda della complessità del progetto approvato, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle parti in elevazione.

**Art. 33 - Controllo sulla esecuzione dei lavori.**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Sindaco 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 nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione 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. 34 - 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 nella concessione edilizia.

**Art. 35 - Interruzione dei lavori.**

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve avvisare il Sindaco, entro ventiquattr'ore, affinché questi, sentito il parere del Tecnico comunale, possa eventualmente disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori e a cura e spese del concessionario, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato per la loro realizzazione.

**Art. 36 - Ultimazione dei lavori.**

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

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende la realizzazione completa di ogni parte del progetto.

**Art. 37 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione 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 *informa immediatamente il Presidente della giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 4 legge 47/85.*

#### **Art. 38 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.**

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso cui è destinata prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale nonché i locali aperti al pubblico per spettacoli, manifestazioni, convegni e i musei; l'abitabilità riguarda le costruzioni o parti di esse destinate ad abitazioni, uffici, scuole, sale di lettura e/o ad usi analoghi.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- per le costruzioni in conglomerato cementizio, certificato di collaudo ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- dichiarazione congiunta in bollo;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fogna comunale;
- certificato di collaudo degli impianti elettrici o dichiarazione di conformità.

Il rilascio della dichiarazione di cui alla prima alinea è subordinato alle seguenti condizioni:

- a )* che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b )* che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c )* che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni specificate nella concessione o autorizzazione;
- d )* che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e )* che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;



f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia per gli utenti che per l'ambiente esterno ed interno;

g) che siano state rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni;

h) che siano state rispettate le norme per l'accessibilità e la fruibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie (eliminazione delle barriere architettoniche);

i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;

l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

*Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*

*In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione ed eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*

*Il termine dei trenta giorni, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che non possa acquisire autonomamente.*

*Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.*

#### **Art. 39 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero.**

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinarne lo sgombero.

## *CAPITOLO VII*

### **EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE.**

#### **Art. 40 - Edilizia convenzionata.**

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, 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 trascriversi 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. 41 - 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.

La definizione e l'approvazione delle predette caratteristiche della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di concessione per un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

## *CAPITOLO VIII*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **Art. 42 - 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 IX*

### **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. 43 - 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 e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle strutture in cemento armato o metalliche;
- 2) la denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 3) il nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 4) gli estremi della concessione con la data del rilascio;

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisionali 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. 44 - 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, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

#### **Art. 45 - 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 Sindaco 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. 46 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

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

Il Sindaco può disporre il controllo, da parte di funzionari ed agenti, dell'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, può ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 47 - 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, entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza, il Sindaco ordina la rimozione di quanto sopra d'ufficio, a spese del proprietario, e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

**Art. 48 - 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. 49 - Osservanza delle disposizioni vigenti.**

La progettazione e la costruzione dell'edilizia abitativa devono rispettare le disposizioni di legge statali e regionali nonché le prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente regolamento.

#### **Art. 50 - 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. 51 - Isolamento dall'umidità.**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati come A1 e S1 nel successivo articolo 68, 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 68, 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 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 relazione, accompagnata da calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

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. 80.

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. 52 - Isolamento termico.**

Tutte le costruzioni e le parti di queste comprendenti locali appartenenti, secondo il successivo art. 68, 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 della concessione edilizia, il committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, prima dell'inizio dei lavori, 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 costruzioni da ristrutturare, la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

Per le costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate dalla commissione stessa, obbligando all'effettuazione parziale o globale dei lavori per:

- a) l'isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) l'isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) l'isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;

d) il miglioramento della tenuta dei serramenti.

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. 53 - 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. 68 come A1, A2, 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.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

#### **Art. 54 - Classificazione delle acque.**

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 dalla legge 8 ottobre 1976 n°. 690.

#### **Art. 55 - 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 urba-

na, approvato con D.C.C. n..... del ....., *e da quanto previsto dal D. lgv. n. 152 del 11.05.1999.*

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.

#### **Art. 56 - Rifornamento idrico.**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 68, come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale .

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio USL competente per territorio e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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. 57 - Impianto elettrico.**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S nel successivo art. 68 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

#### **Art. 58 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.**

Il deposito temporaneo, in attesa della raccolta dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli destinati alla raccolta differenziata eventualmente istituita, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani da adottare ai sensi *del D. lgv. 05.02.1997 n. 22.*

#### **Art. 59 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.**

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 68, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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 devono essere adeguate alle norme fissate dal D.P.R. n° 203/88 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

#### **Art. 60 - Impianti speciali.**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, 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 abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato *dal Direttore del Distretto o un medico suo delegato* e da un tecnico abilitato.

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

#### **Art. 61 - 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 T.U. delle leggi sanitarie e D.M. 23.12.1976), 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 abitabili.

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 *dal Direttore del Distretto o un medico suo delegato*, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## *CAPITOLO II*

### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

#### **Art. 62 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a mt. 24.**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a mt. 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le scale ed i vani degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;

2) le rampe delle scale e i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei ballatoi che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a mt. 1.00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 500 per piano e non più di 4 alloggi per piano;

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm.15 se in cemento armato;

5) le scale e gli ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con infisso di superficie minima mq. 0.50 e provvisti di porta metallica;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative siano in facciata provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea, ovvero i cui androni delle scale e del cortile non siano direttamente accessibili dalla pubblica via o siano comunque dotati di recinzioni, delimitazioni e simili e non siano serviti da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso sanitario e/o dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza mt. 4).

#### **Art. 63 - Caratteristiche e norme per le centrali termiche.**

A) *Centrale termica a combustibile liquido.* Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:

1) le strutture devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni;

2) il canale da fumo ed il camino nonché la camera di raccolta non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fer-

ma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

4) qualora la capacità del deposito di gasolio superi i 25 mc., deve essere richiesto all'Autorità competente il decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) *Centrale termica a gas di rete.* Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0.50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi e norme vigenti secondo le regole specifiche di sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque a locali destinati a collettività o pubbliche riunioni.

#### **Art. 64 - Autorimesse.**

Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per 30' ed a chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;

- l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 metri;

- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto - cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi -; devono essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

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

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della fruibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa, singola o condominiale, deve essere servita da ascensori che arrivino alla sua stessa quota ovvero deve essere raccordata alla quota di arrivo dell'ascensore, ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima dell'8%.

**Art. 65 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.**

Per gli edifici di altezza superiore a mt.24, per le costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc.) e per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16.2.1982, il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia e del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 37 del presente Regolamento.

**Art. 66 - Criteri di sicurezza per gli impianti domestici di gas liquefatto.**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono rispondere ai seguenti requisiti:

a ) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b ) le tubazioni fisse, nell'attraversamento delle murature, devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c ) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

**Art. 67 - Criteri di sicurezza per gli impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento.**

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per gli edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare seguenti le norme:

a ) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b ) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree di parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c ) le prese e le uscite d'aria degli impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt.2.50 dal marciapiede ovvero, nel caso di assenza di quest'ultimo, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

**Art. 68 - Rinvio a leggi particolari.**

Gli ascensori e/o i montacarichi con relativi vani di corsa, gli impianti elettrici e termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili ecc. sono soggetti anche alle norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono esplicitamente richiamate.

Lo stesso vale per gli edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc., che devono rispettare le speciali regolamentazioni previste dalla legislazione specifica.



### *CAPITOLO III*

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

#### **Art. 69 - Classificazione dei locali.**

Sono locali abitabili o 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 due categorie: A1 ed A2.

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;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

La categoria A2 comprende:

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

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 quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 mt. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;

- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) cantine, lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcaie e locali con destinazioni d'uso similari.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni di superficie inferiore a 12 mq.;
- 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 sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

#### **Art. 70 - Caratteristiche dei locali.**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche degli edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

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 68 non deve essere inferiore a mt. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, i valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

##### 2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo 68 non deve essere inferiore a mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt. 4,50. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a mt. 3,80.

##### 3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 ed S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, non vengono computati ai fini del calcolo del volume consentito dallo strumento urbanistico.

*B) Superfici minime caratteristiche*

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

Tutti i locali A1 devono avere 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.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza per una persona 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. 40.

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 specificatamente 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 A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 68, devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, divisi per sesso, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 ed A2 e 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.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di mt. 1,80 x mt. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle 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. 68, 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 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 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, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

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.

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. 71 - Classificazione dei piani.**

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

Sono piani non abitabili 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, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

#### **Art. 72 - 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. **2.40**) 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.

#### **Art. 73 - Piani terreni.**

I piani terreni, se privi di sottostante seminterrato, devono essere rialzati almeno di 50 cm. rispetto alla quota delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario.

#### **Art. 74 - Piani seminterrati.**

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

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

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

I locali seminterrati destinati ad usi diversi dall'abitazione devono avere la quota dell'intradosso del solaio ad una distanza non minore di mt. 0,70 dalla quota della sistemazione esterna.

Ai fini dell'abitabilità sono fatti salvi, a norma della vigente legislazione sul condono edilizio, i casi di locali già oggetto di concessione in sanatoria anche in deroga alle norme del presente regolamento.

#### **Art. 75 - Piani interrati.**

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

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

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria 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, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

#### **Art. 76 - Sottotetti.**

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

Quelli non abitabili, 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 50%. 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 esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini o simili.

Nei sottotetti non abitabili la dimensione dei lucernari non può superare i mq. 0,40 per ogni locale; ciascun lucernario deve illuminare al massimo 30 mq. di superficie del sottotetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui ai precedenti artt. 68 e 70 riguardo all'altezza ed alla dimensione minima, nonché all'illuminazione ed alla ventilazione.

Nei sottotetti abitabili sono consentiti gli abbaini e le aperture nei timpani per accedere ad eventuali terrazzi laterali.

#### **Art. 77 - 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 superiori 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. Detti locali possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

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.

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 IV*

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **Art. 78 - 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. 79 - 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 della Commissione Urbanistico-Edilizia, di speciali rivestimenti e zoccolature.

#### **Art. 80 - Elementi aggettanti.**

Nessun aggetto 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 sempre con esclusione di aggetti di tipo mobile o provvisorio.

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. 3,50 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 pub-



blico, 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. Per gli interventi di ristrutturazione, nelle facciate a distanza non superiore a mt 6 dall' edificio frontistante, l' aggetto dei balconi non può superare i cm 80; negli altri casi non può superare i cm 110.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine più vicino di almeno m. 5,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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. 81 - Intercapedini.**

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

#### **Art. 82 - 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.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralici, opportunamente arretrati e di altezza tale da essere contenuti entro l' inclinata 1/1.

#### **Art. 83 - 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 chiostre e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante oppor-

tune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere generalmente sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggio.

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

#### **Art. 84 - 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.

#### **Art. 85 - 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. 86 - 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 antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e devono essere fornite di corrimano, almeno da un lato, all'altezza di mt 0,90.

#### **Art. 87 - 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.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a mt. 1,50.

#### **Art. 88 - 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. In tutti i tipi di intervento nelle zone edificate, i muri di contenimento o di recinzione dei giardini devono essere realizzati, per l'intera altezza della muratura, in pietra da taglio e preferibilmente in tufo giallo ovvero in calcestruzzo armato rivestito in pietra.

Le recinzioni, quando non completamente in muratura, possono essere sormontate da ringhiere in profilato di ferro tondo o a quadrello - con esclusione dei tubolari di qualsiasi sezione e delle reti elettrosaldate - dipinti nei colori nero opaco, grigio, bianco, verde scuro, marrone.

Nelle aree esterne ai centri edificati, agricole, a bosco e incolte e nelle aree comprese nelle zone di Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale del Piano Paesistico le recinzioni devono essere eseguite in conformità all'art. 9 h), prima e seconda alinea, delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico.

#### **Art. 89 - 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. 1,20 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 V*

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

#### **Art. 90 - 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 tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere .

Le tubazioni dell'acqua e 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.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco provvede d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 91 - 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 nella concessione e/o autorizzazione. La finitura delle facciate viene eseguita per tutti gli interventi, tranne quelli di restauro architettonico e

di risanamento conservativo - se la finitura originaria sia diversa - mediante intonaco tradizionale liscio e tinteggiatura.

Nel caso di restauro architettonico e di risanamento conservativo devono impiegarsi materiali e colori originari; nel caso di manutenzione e di ristrutturazione devono impiegarsi i colori tradizionali nel rispetto del piano del colore adottato dall'Amministrazione Comunale per le singole zone del centro edificato, sentita la Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 10/82. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco 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.

La scelta dei colori viene eseguita in conformità all'apposito Piano del Colore del Comune di Pozzuoli.

#### **Art. 92 - Infissi e ringhiere.**

Negli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro architettonico e ristrutturazione edilizia, è obbligatorio l'uso di infissi esterni in legno dipinto nei colori tradizionali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, oltre agli infissi in legno, è consentito l'impiego di infissi in plastica nei colori bianco, verde e marrone, non in contrasto con le caratteristiche estetiche degli infissi in legno.

Salvo che negli interventi di restauro architettonico e di risanamento conservativo, che confermano materiali, forme e colori originari con le relative tecniche esecutive, le ringhiere dei balconi e gli altri tipi di recinzione in ferro devono realizzarsi con elementi verticali costituiti da profilati in ferro tondi o quadri dipinti in nero.

#### **Art. 93 - 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 Sindaco 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. 94 - Decoro e arredo urbano.**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), 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 Sindaco.

Gli interessati devono farne domanda al Sindaco, 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 e 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. 95 - 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 Sindaco.

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 riscontri 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. In tutti i tipi di intervento sui fabbricati e di rinnovo dei locali al piano terra, la lunghezza e l'altezza delle aperture non devono superare quelle originarie.

Per ciascun esercizio commerciale, mostre e vetrine devono essere contenute all'interno del vano di apertura. Per la loro realizzazione sono esclusi l'alluminio e l'acciaio. Sono vietati i rivestimenti in mattoni, in ceramica, in pietra lucidata, in metallo trattato o verniciato in colori contrastanti con l'ambiente.

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. 2,50 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

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 e di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerci, 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 delle leggi n° 1497/39 e n° 431/85 o di cose di interesse storico ed artistico ai sensi della legge n° 1089/39, 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. 96 - Tende aggettanti su spazi pubblici.**

Quando non ostacolino il libero transito e non impediscano la visuale dei vicini, il Sindaco può autorizzare l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni opportune caso per caso.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto 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.2,00 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt.2,00 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 in conformità all'apposito regolamento adottato dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia Integrata di cui all'art. 10 del presente Regolamento. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 97 - 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. 98 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, 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 Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, 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 Sindaco 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. 99 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico.**

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.

#### **Art. 100 - Edicole, chioschi e impianti di distribuzione dei carburanti.**

La realizzazione di edicole per giornali e di chioschi per la vendita di bibite è subordinata alla approvazione di un progetto tipo da parte della Commissione Edilizia Integrata.

*Alla medesima condizione è subordinata la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, i quali devono essere altresì conformi alla normativa speciale nazionale e regionale e allo strumento urbanistico vigente.*

#### **Art. 101 - Zone verdi e parchi.**

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione e in particolare gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, è obbligatorio provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa essenza e grandezza.

Per qualsiasi abbattimento o sostituzione è necessaria l'autorizzazione.

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

#### **Art. 102 - 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 con destinazione prevalentemente residenziale; per la destinazione commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore ad 1 mq per 2 mq di superficie lorda di pavimento. I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della legge n. 122 del 24.03.1989.

## *CAPITOLO VI*

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

#### **Art. 103 - 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 nelle zone più elevate del podere 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, e di mt. 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

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 abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 69.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo.

#### **Art. 104 - Norme igieniche.**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo *per usi umili*, 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 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. 55.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 68, 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. 54.

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.

I locali destinati a porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

#### **Art. 105 - 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. 106 - Manutenzione delle abitazioni rurali.**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente articolo 89, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

#### **Art. 107 - 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. 108 - Condizioni minime di abitabilità 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 abitabilità:

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. 54;

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. 109 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.**

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. 110 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni.**

Il Sindaco può disporre da parte dell'Ufficiale sanitario e dei tecnici comunali, 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.

Se il proprietario della casa rurale non osserva le prescritte condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito *il Direttore del Distretto o un medico suo delegato* può eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

#### **Art. 111 - Stalle e concimaie.**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri.

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, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di mt.10,00 dai fabbricati.

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, sentito l'Ufficiale sanitario, 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. 112 - 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.

***Titolo Terzo***  
Concessioni Particolari

***CAPITOLO I***

**DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI**

**Art. 113 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.**

Ai fini del rilascio delle relative concessioni e/o autorizzazioni, 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.

**Art. 114 - Modalità per l'installazione.**

La trasformazione urbanistica derivante dalle opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici, costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili) è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi suddetti può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso previste, ferma restando la necessità dall'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

**Art. 115 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.**

Si intende per attività ricettiva quella che fornisce servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici ed i campeggi come di seguito definiti:

a ) Villaggi Turistici- Sono aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte o altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, "case mobili", ecc.) non vincolati permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiati o ancorati;

Nei villaggi turistici è consentito realizzare piazzole per turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

b ) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere, cioè, al trasporto eccezionale. I campeggi devono essere dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei campeggi è consentito alla gestione installare tende o roulotte quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

#### **Art. 116 - Domanda di concessione.**

La domanda per l'allestimento di villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a ) l'elezione del domicilio nel Comune di Pozzuoli da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b ) le date di apertura e chiusura annuale;
- c ) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune, o ivi domiciliata, responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

#### **Art. 117 - Documentazione a corredo delle domande.**

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1: 10.000 o 1: 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa catastale - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

c) planimetria della località, con curve di livello, relativa allo stato di fatto e in scala non inferiore a 1: 500, con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, nonché della larghezza delle strade esistenti e con l'indicazione dei proprietari confinanti;

d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree e delle diverse destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, nonché di tutte le opere da realizzare;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);

f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;

g) particolari esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, di evacuazione, di depurazione, ecc.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero di acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana dei rifiuti solidi, il modo di illuminazione, il numero massimo di utenti, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili", ecc. previsti nel complesso, la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 118 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.**

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq.10000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie lorda utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.), non deve superare il 40% della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, o con adeguata sistemazione a verde. Sulla restante superficie saranno realizzati servizi ed attrezzature.

La cubatura di detti servizi ed attrezzature non può superare il valore di 0,05mc/mq in rapporto all'area dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i mt.4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti nell'area possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento Edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi ed attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi per bambini, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

E' vietato, all'interno del complesso, procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare (ai margini dell'area o all'interno di essa) scarpate verdi ovvero manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a mt.2.50.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la realizzazione di zone verdi a parco, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq., computando anche quelle esistenti.

Almeno il 10% della superficie per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate e con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre di cartongesso o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente di siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a mt. 0,90.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq.50. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile.

E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

**Art. 119 - Parcheggi e strade interne.**

In prossimità del locale di ricezione deve essere realizzata un'area di sosta con numero di posti-auto pari almeno al 10% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; non è consentita la sosta delle auto nel resto del complesso. Le aree per il parcheggio sono ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

I parcheggi sono dimensionati in ragione di un posto auto per ogni piazzola del campeggio.

Le aree a parcheggio e le strade interne devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e polvere.

**Art. 120 - Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.**

I servizi igienico-sanitari di uso comune, suddivisi per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- 1 doccia all'aperto per ogni 30 persone.

I servizi vanno suddivisi in gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Saranno previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 30 persone e fontanelle di acqua potabile in numero di una ogni 40 persone.

Per le coperture dei servizi suddetti è vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune vanno realizzate con materiali tradizionali (pietra, legno, c.a. a vista) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso di materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

**Art. 121 - Attrezzature tecnologiche.**

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

- a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve disporre di serbatoi che garantiscano un'autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di 10 litri a persona per ogni ulteriore numero di 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognaria per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognaria deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore e lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 mt. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 50 mt. da quella più lontana.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per la raccolta dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico deve essere realizzato con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 mt. l'uno d'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione delle viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

L'impianto di illuminazione deve essere dotato di generatore autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti ed in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in stato di provata efficienza, ogni 50 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 mt. dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

#### **Art. 122 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.**

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere edilizie di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme del regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare devono essere previsti almeno un locale igienico, un lavabo ed una doccia con le caratteristiche previste da detto regolamento.

#### **Art. 123 - Divieti.**

E' vietato l'allestimento di complessi ricettivi complementari nelle seguenti ubicazioni:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.P.R. del 30.4.1992 n° 285 e del D.P.R. del 16.12.1992 n° 495, per le distanze ivi stabilite;
- in un raggio di mt.200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n.1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di mt.250 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a mt.50 dagli argini dei fiumi o corsi d'acqua perenni, dai canali di scarico e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

#### **Art. 124 - Campeggi liberi occasionali.**

La realizzazione di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.



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

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

**Art. 125 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.**

La sosta continuata, per un periodo superiore a tre giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco e può essere effettuata soltanto nel luogo indicato nell'autorizzazione.

La sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco dispone la rimozione del veicolo. Trascorso un periodo di tempo non inferiore a tre mesi l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben in vista l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

**Art. 126 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario; l'autorizzazione 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 Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree eventualmente a ciò destinate negli strumenti urbanistici, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo I.

**Art. 127 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare né ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a mt. 1,50, né inferiore ad un terzo della larghezza totale dello stesso.

Dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sarà inferiore a mt. 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o in modo da limitare le vedute panoramiche.

La superficie massima di tali tipi di costruzione non deve superare i mq. 12,00 e l'altezza massima non può superare i mt. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

L'installazione di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante può essere autorizzata 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.

**Art. 128 - 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, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi 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 con esclusione di quella costiera.

Per i depositi installati senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Art. 129 - 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 Sindaco, 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 Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, 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 Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'autorizzazione all'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; il relativo progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca 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 penali e spese non rimborsate dagli interessati.

#### **Art. 130 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.**

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

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

#### **Art. 131 - Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami.**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al preventivo accertamento, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, dell'assenza di pericoli di inquinamento delle acque superficiali e profonde. Dovrà impiegarsi idoneo materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del Tecnico comunale ed in modo da non determinare cavità o dislivelli che permettano il ristagno dell'acqua.

#### **Art. 132 - Trivellazione ed escavazione.**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta degli altri organi statali e regionali competenti.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno stu-

dio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionato ad uno studio idrogeologico del territorio comunale, eseguito a cura e spese del Comune.

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

Nell'autorizzazione 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.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato 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.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio inappellabile del Sindaco, sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette ad uso pubblico oppure risulti inquinato; parimenti l'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti; di detti consorzi il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione, qualora gli stessi debbano ritenersi indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 3.

### **Art. 133 - Taglio dei boschi.**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione ed all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

### **Art. 134 - 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 ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, 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.

L'autorizzazione non può rilasciarsi 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.

### **Art. 135 - 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. 136- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le indispensabili migliorie igieniche.

Le migliorie comprendono, tra l'altro, l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. Trascorso il termine sopraindicato, l'Ufficiale sanitario dichiara inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, gli alloggi che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### **Art. 137 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.**

Fermo restando l'obbligo delle migliorie 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, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia e, se del caso, l'Autorità regionale competente, 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. 138 - 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 vigo-

re del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e le dimensioni del volume interrato nonché le quote di profondità nel sottosuolo e la sua destinazione d'uso.

L'autorizzazione o concessione relativa alle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sua cura e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fogne e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture e ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio, il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere a seguito di motivata richiesta del Sindaco, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione farà eseguire le opere con il recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 139 - 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.

Non viene concessa alcuna proroga alle concessioni o autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità, a meno che dette concessioni o autorizzazioni non rispondano alle norme del Regolamento medesimo.



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. 140 - Decadenza e durata della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale.**

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale provvede al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia secondo quanto previsto dal precedente art. 10.

La CUEC resta in carica per la durata dell'Amministrazione eletta dai cittadini e, in via transitoria, nel periodo di regime commissariale.

**Art. 141 - 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. 142 - 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 adottato con delibera del C.C. n°. 575 del 24.9.1934 e approvato dalla Giunta Prov.le Amm.va il 10.9.1935.