

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

In esecuzione della legge urbanistica 17.8.1942 N°1150 e relative modificazioni ed integrazioni di cui alla legge 6.8.1967 N°765 e relativi DM 01.04.1968 e 2.4.68, nonché della legge 28.1.1977 N°10 ed in conformità a tutti gli altri provvedimenti legislativi che vi hanno attinenza , il presente regolamento ha per suo oggetto la disciplina dell'attività ad esse connesse, delle opere e delle urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune.

Spetta all'Autorità Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi , esercitare tale disciplina, secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge.

Art. 1 bis - Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento contiene :

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale;**
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;**
- c) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio di Camposano ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;**
- d) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;**

CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 2 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono “quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni nonché quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.(Art.31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n.457)

Tali opere non debbono comportare alcuna alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici; in particolare si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;

- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;

- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Art. 3 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono “ *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso*”. (Art. 3,1 comma 1, lettera b) della Legge 5 agosto 1978, n.457).

In particolare in tale categoria di lavorazioni possono essere compresi:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
- riparazione o rifazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;

- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;

- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;

d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:

- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;

- rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;

- realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;

- realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;

e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;

g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

Art. 4 - Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo *“quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili”*. (Art.31, comma 1, lettera c), della legge 5 agosto 1978).

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

Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

- a) la conservazione o l'integrazione:
- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
 - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;

- della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.

b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai;

- scale con rampe piane;

- tetti;

c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, anche cambiando lo schema strutturale, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:

- volte ed archi;

- scale con rampe su voltine;

d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;

e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;

Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:

a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;

b) l'insieme sistematico di opere finalizzate, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, a consentire destinazioni d'uso delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) compatibili con l'organismo edilizio stesso

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

e conforme alle disposizioni, normative e grafiche, dettate dal Piano regolatore generale per le singole zone omogenee;

c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non abitabili con pendenza non superiore al 35%, per le sole costruzioni non ricadenti nell'ambito dei centri storici definiti dallo strumento urbanistico o nelle zone di vincolo ambientale.

Art. 5 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli *“rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”*. (Art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:

- opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono consentiti esclusivamente nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo, e nel rispetto dei parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio.

Art. 6 - Ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art.31 comma 1, lettera e) della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione *“urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 7 - Esempificazione delle tipologie di intervento

La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

Art. 8 - Edificazione

Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, e in particolare:

- costruzioni su aree non edificate;
- ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- ampliamenti di edifici esistenti.

Art. 8 bis- Demolizione

Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- residenze, singole o collettive;
- studi professionali, attività culturali, uffici;
- attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazioni di servizi;
- attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
- attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;
- parcheggi, autorimesse e box auto.

All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.

Art. 10 - Soppalchi

La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 .

Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

La superficie complessiva del soppalco non potrà, in ogni caso, superare il 50% della Su del locale preesistente.

**CAPITOLO III - PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI PER LO SVOLGIMENTO
DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Art. 11 - Interventi edilizi soggetti a procedimento autorizzativo comunale

Chiunque abbia titolo di cui al successivo art.12, che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio deve essere munito di un titolo autorizzativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo cap.VII.

I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

- a) la concessione edilizia, di cui al successivo capitolo V (L. n. 1150/42 – L. n. 765/67 - L. n. 10/77 – L. n. 47/85 capi I e II – L. n. 493/93 art. 4 – L. n. 662/96 art. 2 comma 60);
- b) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo VI (L. n. 241/90 art.19 – L. n. 493/93 art.4 comma 7 – L. n. 662/96 art. 2 commi 60-62 – L. n. 135/97);
- c) l'autorizzazione edilizia, di cui al successivo capitolo VII (L. n. 457/78 artt. 31 e 48 – L. n. 94/82 art. 7);

Per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967 non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si chiede l'esecuzione determinino modifiche di parti dell'edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 e seguenti della L. 47/85 e dell'art.39 della L. 724/94, non ancora esitata, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; la preclusione di cui al presente comma riguarda le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio e i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, limitatamente agli interventi subordinati a provvedimento autorizzativo.

La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino o il pagamento della prevista sanzione pecuniaria, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Art. 12 – Soggetti legittimati ai titoli autorizzativi

A norma dell'art.4 della Legge n.10/77, sono legittimati a richiedere i titoli autorizzativi di cui al precedente art. 11 oltre ai proprietari tutti coloro che dimostrino di trovarsi con il bene in una relazione qualificata non necessariamente connessa ad un diritto reale ma derivato anche da un rapporto giuridico obbligatorio.

A titolo esemplificativo devono ritenersi legittimati i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del codice civile;
- l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;

i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di beni demaniali;
- colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, eccetera) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

In sostituzione del titolare possono presentare domanda:

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

Art. 13 – Interventi edilizi non soggetti ad autorizzazione o concessione

Le seguenti opere non sono soggette a procedimenti amministrativi di cui al precedente articolo 11:

- opere di manutenzione ordinaria, come definitive dal precedente art.2;
- opere di interesse pubblico quali: interventi per la tutela dell'igiene pubblica, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana.

Per queste opere è prevista la comunicazione di inizio lavori.

Art. 14 – Progettisti

Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 11, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non siano inibito lo svolgimento della libera attività professionale, nel rispetto dei limiti delle rispettive competenze così come definite dalle norme legislative.

CAPITOLO IV – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art. 15 – Compiti della Commissione Edilizia comunale

La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica. Essa esprime parere sugli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio comunale.

Essa esprime il proprio parere obbligatorio in materia edilizia in merito:

- alle concessioni edilizie, loro varianti o annullamento;
- al regolamento edilizio, modificazioni o integrazioni;

Art. 16 - Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è composta da:

Membri permanenti di diritto:

- 1) Sindaco, o Assessore suo delegato;
- 2) Assessore all'Urbanistica, o LL.PP.;
- 3) Comandante provinciale del corpo dei VV.FF., o suo delegato;
- 4) Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dall' A.S.L.

competente per territorio, o suo delegato *che assume il ruolo di presidente della Commissione.*

Membri elettivi:

Cinque membri scelti tra persone esperte in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistica-edilizia. Almeno uno dovrà essere architetto, almeno uno ingegnere ed almeno uno **geologo**.

I componenti Architetto, Ingegnere e Geologo saranno scelti dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

I restanti membri elettivi, per garantire la rappresentanza delle minoranze, saranno nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato.

Esercita funzioni di segretario della Commissione, senza diritto al voto, l'impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

Il capo dell'U.T.C. partecipa alle sedute della C..E., senza diritto al voto, con la funzione di relatore dei progetti.

I commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e possono essere rieletti.

Il commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per gli affari di speciale importanza, il Presidente può inviare alle adunanze, senza diritto al voto, persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 17 - Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del *Presidente della Commissione*.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. *In caso di parità prevale il voto del Presidente.*

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. Il Segretario della Commissione Edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme al Presidente.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente. I processi verbali delle adunanze, infine, devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

Art. 18 - Commissione edilizia integrata

La Commissione edilizia integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981, n.65 e della legge regionale 23 febbraio 1982 n.10, in conseguenza del trasferimento alle regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del DPR 24 luglio 1977, n.616.

Essa ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma 2, lettere b), d) e f) del DPR 24 luglio 1977, n.616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione comunale o il dirigente del Servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di attuazione, e della legge 8 agosto 1985 n.431.

La Commissione edilizia integrata, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

La Commissione edilizia integrata è composta dai membri della Commissione edilizia di cui al precedente art.17 e da cinque membri di nomina consiliare esperti rispettivamente in:

- **beni ambientali;**
- **storia dell'arte;**
- **discipline agricolo-forestali e naturalistiche;**

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- discipline di arti figurative, storiche, e pittoriche;
- discipline di legislazione beni culturali.

Gli esperti, non dipendenti né amministratori del comune, sono eletti dal Consiglio comunale secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n.10 e durano in carica tre anni.

Per la validità delle sedute della Commissione edilizia integrata, oltre alla validità della commissione edilizia prescritta al precedente art.17 è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

Svolgono le funzioni di presidente e segretario della Commissione edilizia integrata rispettivamente il presidente e il segretario della Commissione edilizia.

Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio comunale provvede alla sostituzione.

Per quanto riguarda le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere valgono le modalità previste dai comma 6 e 7 del precedente art.17. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte e in giorni diversi da quelle della Commissione edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

CAPITOLO V – CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 19 - Oggetto della concessione edilizia

La concessione edilizia è richiesta, con le modalità di cui al successivo art.20, per i seguenti interventi:

- le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457, come definiti dal precedente art.5;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;
- i parcheggi non pertinenziali;
- manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attività di cava nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale 54/85. Interventi di ricomposizione ambientale delle aree di cave abbandonate nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attività di ricerca, estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti *previa autorizzazione all'estrazione da parte dell'Amministrazione Provinciale..*

Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- *l'accordo di programma, se approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267;*

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive integrazioni e modificazioni.
- l'approvazione delle opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli articoli 29 e 31, comma 2 della legge 17 agosto 1942, n.1150 o, se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art.81 del DPR 24 luglio 1977, n.616 e successive modifiche e integrazioni;

Art. 20 - Documentazione a corredo della richiesta di concessione edilizia

La domanda di concessione, compilata in carta da bollo dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo per richiederla, deve essere diretta al Dirigente del Servizio e deve contenere le generalità , il domicilio e la firma del richiedente e del progettista.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui al precedente comma, è richiesta la presentazione, pena l'inprocedibilità della stessa, dei seguenti elaborati, in triplice copia, ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie, negli altri casi:

a) corografia in scala non inferiore a 1:5000, con stralcio degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati ;

b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

d) relazione di rilievo dei luoghi comprensiva di documentazione fotografica a colori quando si tratti di interventi su immobili esistenti;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

e) prospetti, piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate di cui una nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione il tutto in scala non inferiore a 1:100;

f) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali;

g) schema di convenzione e di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove ricorre il caso.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, degli impianti previsti nonché dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29.70 .

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrarne l'ambientazione ed essere redatti, per quanto possibile , in analogia a quelli edilizi.

Art. 21 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle concessioni

Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

concessione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive integrazioni e modificazioni.

L'istruttoria formale delle richieste di concessione edilizia e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario.

L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo.

Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel certificato d'uso, ove rilasciato, e nel P.R.G., nel P.P., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel R.E., per quel tipo di opera.

Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte che sono di esclusiva responsabilità del progettista.

Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo14 della L. n° 241/1990 come modificata dall'Articolo17 della L. n. 127/1997, dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.

Il Responsabile del procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine (a far tempo dalla richiesta di concessione edilizia) di 60 giorni.

Il termine suddetto può essere interrotto, una sola volta, se lo stesso, entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta di concessione edilizia, richiede all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni.

Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa; detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione.

Il Responsabile del Procedimento entro 10 giorni della scadenza dell'istruttoria redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la propria valutazione in merito alla conformità del progetto agli strumenti pianificatori generali e una proposta motivata di provvedimento finale.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Sulla proposta del Responsabile del Procedimento deve fornire parere obbligatorio ma non vincolante la Commissione Edilizia che deve essere convocata entro 60 gg dalla data della presentazione della domanda.

Entro i 15 gg successivi allo scadere del termine di istruttoria, il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione e sulla base del parere della C.E., ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della C.E., formula comunque la propria motivata proposta al Dirigente del Servizio, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego. Qualora sia in contrasto con il parere della C.E., detta proposta ne indicherà le motivazioni.

In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente del Servizio, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Servizio la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.

Il dirigente o funzionario responsabile del provvedimento dell'Ufficio competente, vista la proposta motivata del Responsabile del Procedimento e il parere della Commissione Edilizia, deve adottare il provvedimento e darne notizia all'interessato.

Art. 22 - Atto di concessione

L'atto di concessione edilizia deve contenere:

- gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle Commissioni Consultive di cui agli artt.16 e 18;
- i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori *nei limiti prescritti dall'art. 4 della Legge 10/77*;
- l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10, di cui al successivo art. 23;

La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito delle opere strutturali, ai sensi delle leggi 1086/1971 e 64/1974 nonché della L.R. 9/83;
- di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del DL n.494/96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L 55/90;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991, n.10, relativa al contenimento dei consumi energetici;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.

La concessione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art.32.

Art. 23 - Oneri di concessione

Il rilascio della concessione, ai sensi dell'art.3 della legge del 28 gennaio 1977, n.10, è subordinato al pagamento di un contributo:

- commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt.5, così come integrato dal comma 1 dell'art.7 della legge 21 dicembre 1993, n.537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- commisurato al costo di costruzione nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt.6, così come modificato dal comma 2 dell'art.7 della legge 21 dicembre 1993, n.537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Il contributo di concessione è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla vigente normativa.

Ai fini del calcolo del contributo di concessione il Comune rende pubbliche le tabelle e i metodi di calcolo relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, provvedendo al tempestivo aggiornamento, ogni volta che ne ricorrano le variazioni.

Le modalità del versamento del contributo di concessione sono stabilite con decreto del Sindaco, in conformità all'art.11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il ritardato o omesso versamento del contributo di concessione, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.3 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 24 - Decadenza e proroga della concessione

La concessione edilizia decade nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori nel termine concesso *che comunque non potrà essere superiore a 12 mesi dal rilascio della concessione*;
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Servizio e notificata al concessionario.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

La decadenza della concessione si verifica comunque per il solo fatto dell'inutile decorso del tempo concesso per l'inizio o ultimazione dei lavori, anche se non dichiarata con provvedimento formale.

La concessione edilizia può essere prorogata con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del concessionario inoltrata nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.

La proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere concessa quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso. Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

Art. 25 - Trasferibilità della concessione

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

In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione medesima. Il dirigente del Servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 26 - Annullamento della concessione

La concessione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della concessione medesima;
- quando risulti che la concessione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art.21 e operando “ex tunc” determina l’illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

Art. 27 - Concessione in deroga

La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente RE può essere rilasciata, ai sensi e con le modalità dell’art.41-quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e dell’art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357, limitatamente a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

L’esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Il rilascio della concessione edilizia in deroga è subordinato all’acquisizione del nulla-osta provinciale che sarà richiesto a cura del Comune, dietro acquisizione del parere espresso dalla Commissione Edilizia ed in seguito a deliberazione consiliare favorevole.

Art. 28 - Lottizzazioni

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo, che indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale o turistico e, conseguentemente , comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Tenendo conto dell'art.13 della legge N°10 del 28.1.77 l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione con validità non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

I piani particolareggiati o i piani convenzionati di lottizzazione , che ricadano all'interno di un programma di attuazione , non possono ovviamente contravvenire alle disposizioni del suddetto articolo della Legge n. 10/77.

La redazione del piano di lottizzazione è obbligatoriamente prescritta in tutte le zone residenziali di espansione e in quelle turistico-residenziali-alberghiere (nuclei extraurbani), secondo i limiti e le modalità definite nello strumento urbanistico e nelle norme di attuazione del medesimo.

Nelle zone per le quali è prescritta la lottizzazione obbligatoria l'approvazione del relativo piano assume carattere tassativamente preliminare al rilascio di concessioni edilizie per singoli fabbricati.

In tutte quelle zone per le quali non sia espressamente prescritta la lottizzazione obbligatoria è facoltativa ed è affidata all'iniziativa dei privati interessati.

Per le lottizzazioni in particolare debbono essere rispettate le norme di seguito elencate:

- la domanda di concessione, firmata da tutti i proprietari o da loro rappresentanti autorizzati , deve essere presentata al **Dirigente del Servizio** con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio ;
- il progetto dovrà essere redatto da tecnici abilitati nei limiti delle competenze, iscritti ai relativi albi professionali , è composto di :

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi , con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti , alberature , manufatti , impianti particolari quali canali , linee elettriche , gasdotti , acquedotti , ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona ;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente , con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati ;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali , raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi , delle pavimentazioni , delle illuminazioni stradali , delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
- la determinazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico ;
- la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago , con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative ;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500 ;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500 ;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:100 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento ;

h) una relazione generale dettagliata illustrante , per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti delle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente ;
- I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime delle dimensioni degli accessori, se consentiti dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

i) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

La concessione è rilasciata dal Dirigente del Servizio, previa delibera di approvazione della convenzione da parte Consiglio Comunale, nei modi e forme di legge.

In conformità a quanto previsto dalla leggi vigenti e dalle norme di attuazione del P.R.G. il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

Art. 29 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere :

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 L. 29.9.64 n° 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi.

La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

c) il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie della lottizzazione;

d) *l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari all'intero importo del costo presunto delle opere di urbanizzazione;*

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni completate di ufficio.

Art. 30 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo la normativa fissata dal Consiglio Regionale con delibera N° 119/1 del 28.7.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 31 - Procedura per la concessione della lottizzazione

Il Dirigente del Servizio, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenta delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda, quando invece la lottizzazione risulta meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Nel rispetto di quanto stabilito al Capo III° della L.R. n° 14 del 20/03/1982

Art. 32 - Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dal Piano, dalle relative norme di attuazione e della convenzione di cui all'art. 29.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati .

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori , effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Art. 33 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione e ove non presentino istanza di concessione il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22.10.71. N° 865 come modificata dalla legge 28.1.77 N° 10.

Art. 34 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere eseguite.

CAPITOLO VI – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’

Art. 35 - Oggetto

La denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell’art.19 della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni e integrazioni, va presentata con le modalità di cui al successivo art.36 per tutti gli interventi di cui al comma 7 dell’art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493, e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare per:

- le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, così come definite nei precedenti artt.3 e 4 ;
- le opere per l’eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell’edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo strumento urbanistico, non modifichino la destinazione d’uso;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel rispetto dei limiti, vincoli e prescrizioni contenute nella specifica regolamentazione comunale concernente i parcheggi.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

La denuncia di inizio attività è applicabile esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni di cui ai commi 8 e 8-bis dell'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni

La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata

La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.12.

Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) certificazione comprovante i titoli di cui al precedente art.12;
- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) estremi del documento autorizzativo sulla legittimità della costruzione, o della parte oggetto dell'intervento, in assenza di dichiarazione resa dall'avente titolo, di cui al precedente art. 12, ai sensi dell'art. 4 della legge n.15/68, sulla legittimità della costruzione o della parte oggetto dell'intervento ;
- d) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - Relazione;
 - Elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori, per gli interventi sugli immobili esistenti ;
 - Elaborati grafici di progetto;
 - Dichiarazione asseverata del progettista sulla conformità degli interventi agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.
- e) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- f) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

g) atto d'obbligo laddove richiesto.

Decorsi venti giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086 e 2 febbraio 1974, n.64 e della legge regionale n.9 del 7 gennaio 1983 ;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

Art. 37 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce

Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art.19 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 38 - Decadenza degli effetti della denuncia

Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:

- mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
- adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al denunciante.

La decadenza della denuncia di inizio dell'attività si verifica comunque per il solo fatto dell'inutile decorso del tempo concesso per l'ultimazione dei lavori, anche se non dichiarata con provvedimento formale.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 39 - Vizi della denuncia

Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993 n.493 e successive modifiche e integrazione.

CAPITOLO VII - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 40 - Oggetto

Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) installazione di infrastrutture di rete, quali condutture elettriche, telefoniche, di gas, idriche, sia da parte di privati che di società concessionarie, quando non siano di pertinenza di singole costruzioni o di complessi immobiliari privati;
- b) occupazione permanente di suolo pubblico o privato per:
 - chioschi ed edicole di giornali, con allacciamento alle reti dei sottoservizi;
 - *macchine distributrici, compresi i distributori di carburante o simili, relativamente alla parte strettamente impiantistica e nel rispetto della normativa speciale nazionale e regionale e dello strumento urbanistico vigente ;*
- c) le opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, compreso la sistemazione degli spazi esterni non di pertinenza delle singole costruzioni che non comportino la realizzazione di superfici coperte o volumetrie;
- d) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- e) costruzione, modificazione e rinnovo di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- f) abbattimento di alberi esistenti in giardini e complessi alberati privati o pubblici;
- g) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- h) impianti di serra *a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli, ai sensi della legge regionale 24 marzo 1995, n. 8 e successive modifiche e integrazioni;*
- i) parcheggi pertinenziali di cui all'art.9, commi 1 e 4 della L 122/89 e successive modifiche e integrazioni.
- l) *gli interventi di manutenzione straordinaria (artt.31, lett.b) e 48 legge n.457/78);*

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- m) *gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti (art.7, 1° comma, legge n°94/82);*
- n) *le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;*
- o) *gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati, consistenti in rampe o ascensori ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*

Art. 41 - Richiesta e documentazione delle autorizzazioni

La richiesta di autorizzazione, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.12.

Alla domanda devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, di norma i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) certificazione comprovante il titolo di cui al precedente art.12;
- b) estremi del documento autorizzativo sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 40. In assenza dichiarazione sostitutiva ai sensi dell' art.4 della legge n.15/68 sulla legittimità della costruzione o della parte oggetto dell'intervento;
- c) progetto delle opere a farsi a firma di un tecnico abilitato e costituito da:
 - Relazione;
 - Elaborati grafici di rilievo, comprensivi della documentazione fotografica a colori, per gli interventi sull'esistente;
 - Elaborati grafici di progetto;
- d) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- e) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- f) atto d'obbligo laddove richiesto.

Art. 42 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni

Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal Dirigente del Servizio, previa istruttoria d'ufficio.

Con *delibera di Consiglio Comunale* ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite, entro sessanta giorni dall'approvazione del RE, le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al comma 1, con particolare riguardo:

- alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- alla informatizzazione delle procedure, anche in relazione alla creazione dell'archivio di documentazione sul processo di trasformazione del territorio comunale.

Art. 43 - Atto di autorizzazione

L'atto di autorizzazione edilizia deve contenere:

- gli estremi della richiesta e dell'oggetto della autorizzazione;
- le generalità e il codice fiscale del titolare della autorizzazione;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la autorizzazione;

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

- gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori.

La autorizzazione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lvo. n.494\96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L. 55\90”.
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della autorizzazione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- di conservare presso il cantiere copia della autorizzazione e degli elaborati allegati;
- di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

La autorizzazione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art.45.

Art. 44 - Decadenza e proroga della autorizzazione

La autorizzazione edilizia decade nei seguenti casi:

- mancato ritiro della autorizzazione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 6 mesi dal suo ritiro;
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al titolare.

La autorizzazione edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del titolare inoltrata, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

Art. 45 - Trasferibilità dell'autorizzazione

L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto dell'autorizzazione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'autorizzazione medesima. Il dirigente del Servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'autorizzazione originaria.

Art. 46 -Annullamento dell'autorizzazione

L'autorizzazione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della autorizzazione medesima;
- quando risulti che la autorizzazione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art.42 e operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

**CAPITOLO VIII - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E CONTROLLO DELLE
OPERE**

Art. 47 - Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio delle costruzione, in apposito verbale, che dovrà essere redatto in doppio esemplare, ciascuno firmato dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 48 - Direzione dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione **o dell'autorizzazione** edilizia, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al **Dirigente del Servizio** il nominativo, la qualifica, e la residenza del Direttore dei Lavori e del costruttore **almeno sette giorni prima dell'inizio dei lavori**.

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al **Dirigente del Servizio**, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al **Servizio** con le modalità di cui sopra **entro quindici giorni**.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- **comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della Legge 2 febbraio 1974, n.64;**
- **comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della Legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 ;**

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- comunicazione della nomina del responsabile dei lavori, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del decreto legislativo del 14 agosto 1996, n. 494 oppure quando non è applicabile il decreto legislativo n. 494/96, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della Legge 14 marzo 1990 n.55;
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1 gennaio, n.10;
- autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati ai lavori;

Art. 49 - Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata o comunque prospiciente e visibile da spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente e integrazione di illuminazione stradale, procedute e gestite dal costruttore, che ne è responsabile.

Le recinzioni devono essere solidamente ancorate al suolo e le porte di accesso devono aprirsi verso l'interno.

I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti fino all'altezza di 2.00 m.

I materiali di risulta devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti per evitare il sollevamento di polveri.

Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del D.L. 19 settembre , n. 626 e successive

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

modificazioni ed integrazioni e in attuazione del D.L. 14 agosto 1996 n. 494 o della Legge 19 marzo 1990, n.55.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera, del numero e della data della concessione edilizia e delle generalità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture portanti (c.a. ,acciaio, ecc.) e del costruttore *ed eventualmente, dai Responsabili per la Sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione.*

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione delle Autorità Comunali e Statali.

Art. 50 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al **Dirigente del Servizio**, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere autorizzazione temporanea, per la durata presunta dei lavori.

L'autorizzazione è rinnovabile da sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione e vegetazione, allo scadere dell'autorizzazione, oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a secondo che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 51 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

assicurata dal controllo esercitato dal Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, ai sensi dell'art.32 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 .

Nell'eventualità di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al **Dirigente del Servizio**, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguite qualsiasi operazione di controllo.

Art. 52 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente :

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione dagli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche o private, in dipendenza dei lavori.

Gli Uffici Comunali, Provinciali, Regionali e Statali possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Art. 53 - Varianti al progetto

Gli interventi elencati alle lettere dalla a) alla e) dell'art.8 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, fatto salvo quanto

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

eventualmente stabilito dalla regione Campania con propria legge, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato. Gli interventi di cui innanzi, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della stessa legge 47/85. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento, contenuto nel 5%, dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali.

Art. 54 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità

La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento autorizzativo e comunicato al Servizio entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare e dal direttore dei lavori .

Per gli interventi di nuova costruzione e, comunque per le opere soggette a concessione edilizie, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 RD 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal DPR 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:

a) relazione tecnico-descrittiva di cui al successivo art. 55, delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425;

b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VF) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

d) dichiarazione di conformità dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;

e) certificazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art.9 della legge 5 marzo 1990, n. 46;

f) autorizzazione allo scarico in atmosfera degli impianti ai sensi del DPR 24 maggio 1988, n. 203;

g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 ;

h) dichiarazione del tecnico del rispetto della legge 13/89 all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del DM 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del DPR 22 aprile 1994, n. 425.

Art. 55 - Relazione tecnico-descrittiva a corredo della richiesta di abitabilità e/o agibilità

Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono.

Tale relazione tecnico-descrittiva dovrà contenere:

a) la descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) gli estremi del provvedimento autorizzativo e delle eventuali integrazioni;
- g) il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

La relazione dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal direttore dei lavori, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal RE, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché che è stata verificata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Art. 56 - Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità

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

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può essere negata in caso di variazioni non essenziali, salvo l'applicazione delle norme sanzionatorie.

In caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

Il termine di trenta giorni di cui al 1 comma può essere interrotto una sola volta dal Comune per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità del Comune e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine, una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Nei successivi 180 giorni il *Sindaco* può in ogni caso disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualora in sede di controllo, disposto a campione, delle opere eseguite vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art. 55, il *Sindaco* comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie contro-deduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

Trascorso senza riscontro il termine assegnato, ovvero riscontrando la permanenza di risultanze negative, il *Sindaco* dispone la rimozione delle cause e l'esecuzione di opere indispensabili ai fini della rispondenza ai requisiti essenziali, assegnando un tempo congruo ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del Direttore dei lavori .

I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera di C.C. su proposta del Responsabile del Servizio .

Art. 57 - Aggiornamento della cartografia

Il Sindaco, dopo ogni Concessione di abitabilità per una nuova costruzione, avrà cura che l'Ufficio Tecnico Comunale rappresenti il nuovo edificio sulle mappe del territorio comunale, provvedendo così al loro costante aggiornamento. Analogamente per le opere edilizie realizzate dalla pubblica amministrazione, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (reti fognature, idriche, elettriche, telefoniche, ecc.) .

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 58 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo Strumento Urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi articoli, riferiti ai tipi edilizi descritti nello Strumento Urbanistico stesso.

Art. 59 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni:

- **costruzione**: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DL 30 aprile 1992, n 285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo codice della strada);
- **unità immobiliare**: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
- **abitazione**: unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare, i requisiti minimi fissati dal D.M. 5 luglio 1975;

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

- **pertinenza edilizia:** *opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.*

- **porticato:** spazio coperto di uso comune o privato aperto almeno su due lati, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

- **facciata:** parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

- **piano:** lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:
 - piano terra o piano fuori terra:** il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore di 50 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante;
 - piano seminterrato:** il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- **spazi interni scoperti**: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;

cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;

logge: spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono quantificabili come logge e vanno, pertanto, considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

terrazzo: piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato da parapetti;

balcone; ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio accessibile da porta-finestra, delimitato da un parapetto e sostenuto da mensole a sbalzo;

- **arredi per spazi esterni**: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente , costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;

tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

E' ammessa la costruzione in aderenza di edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione dei locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1.50 metri.

Dal lato dove si effettua il servizio di vendita lo spazio libero pedonale non deve essere inferiore a 2.00m.

Chiostrina: spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici.

Cose mobili ancorate al terreno: costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non;

Costruzioni temporanee: si definiscono costruzioni temporanee quelle, facilmente rimovibili , destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportino permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Rientrano fra le costruzioni temporanee, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili,

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Le costruzioni temporanee potranno essere mantenute in essere per un tempo predeterminato al loro scopo e comunque non superiore ad un anno. Trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni ordinarie di nuovo impianto in quanto conformi al P.R.G. od a altri strumenti urbanistici.

Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisionali di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisionali finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche.

Manufatti precari: è possibile il rilascio di concessioni stagionali e/o annuali a strutture non infisse al suolo ma solamente appoggiate al terreno. Tali manufatti debbono avere la destinazione d'uso in conformità alla zona nella quale ricadono. Tali manufatti essendo poggiati non vengono considerati ai fini volumetrici né di cunatura ma solamente alla distanza prevista dalla zona.

Art. 60 - Parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

- **superficie territoriale,** espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

- **superficie fondiaria**, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- **superficie minima d'intervento**, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;
- **lotto minimo di intervento** , espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;
- **superficie lorda di pavimento**, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;
- **indice di utilizzazione territoriale**, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
- **indice di utilizzazione fondiaria**, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **indice di fabbricabilità territoriale**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- **indice di fabbricabilità fondiaria**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **superficie coperta**, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte *di larghezza fino ad 1.20 mt*;
- **rapporto di copertura**, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

Art. 61 - Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e degli strumenti urbanistici si assumano i seguenti parametri urbanistici:

- **Superficie utile (Su)**, espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.
- **superficie non residenziale (Snr)**, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:
 - a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
 - b) logge e ballatoi nella misura massima del 40% della Su del livello di appartenenza;
 - c) terrazzi;
 - d) tettoie e pensiline nella misura massima del 40% della superficie scoperta ;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico);
- h) scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- i) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico - ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n.1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968 n.1444.

61.1 Altezza

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra definita "dal piano stradale o **dalla quota minima** di sistemazione esterna dell'edificio" alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo **se superiore a 90 cm** o, in mancanza di parapetto pieno,

dal piano del medesimo terrazzo, per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è invece definita dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dalla linea posta ai due terzi della proiezione verticale del tetto, a partire dalla linea di gronda).

Nel caso di quote variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. (Volume di terreno sistemato/area sistemata).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; detta media non può superare i limiti di altezza fissati per le singole zone.

61.2 Volume

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno secondo il progetto approvato, misurato con riferimento alle altezze definite al precedente punto.

Per le costruzioni con tetti inclinati e privi di sottotetti il volume dell'edificio si calcola considerando quello delimitato dalle pareti di chiusura perimetrale.

Sono esclusi i volumi porticati se destinati ad uso collettivo o, anche se destinati ad uso privato ma aperti su tre lati, quelli corrispondenti ai servizi tecnici di cui al precedente punto e dei volumi tecnici e delle scale se aperte ed esterne al corpo di fabbrica, mentre invece è compreso il volume relativo al parcheggio obbligatorio di cui all' art. 18 della legge 6.8.1967 N° 765, se coperto.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- **Il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato se costituente Snr o parcheggi pertinenziali;**
- **Il volume dei piani seminterrati *fino al piano campagna* secondo la sistemazione esterna con destinazione cantina, depositi non produttivi, ripostigli, impianti tecnici;**
- **I porticati o porzioni di essi se pubblici o anche se privati ma aperti su tre lati;**
- **Le logge nella misura di cui alla lettera b) della Snr;**

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

- Le tettoie nella misura di cui alla lettera d) della Snr;
- I balconi e le pensiline;
- I volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- I volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o della copertura piana della costruzione;
- I sottotetti non abitabili;
- La differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse laddove consentito;
- I volumi dei piani seminterrati non accessibili con la funzione di isolamento termico e dell'umidità;
- I volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene, antincendio o per l'eliminazione di barriere architettoniche

61.3 Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

61.4 Sagoma di un edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido determinato da:

- Le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- Gli elementi della costruzione che anche se privi di murature perimetrali, computati nella Su;
- La copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- I balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie e, in genere tutti gli elementi non computati nella Su;
- La porzione interrata dell'edificio qualunque sia la sua destinazione d'uso;
- Le rampe di accesso ai piani interrati e seminterrati.

61.5 Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima in rapporto fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle facciate, senza tener conto degli sbalzi e tenendo conto dei bow-windows.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

I valori minimi della distanza tra edifici sono precisati per le singole zone o sottozone dalle N.T.A. del P.R.G.

In nessuna parte del territorio comunale sono comunque ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68, precisandosi quanto segue :

a) i "nuovi edifici" sono gli immobili di nuova edificazione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica compresa la possibile sopraelevazione potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle minime, oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo ammesso quando superiori.

In particolare, la realizzazione di un torrino scala in un edificio preesistente, se contenuto nei limiti dimensionali strettamente necessari all'uso, non si considera nel calcolo delle distanze fra gli edifici.

61.6 Pareti finestrate e non finestrate

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;

d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;

f) le pareti prive di aperture.

61.7 Modalità di misurazione della distanza tra edifici

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che

non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente articolo o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

61.8 Distanze dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti nella misura massima di m 1.80 (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente articolo .

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade od altri spazi di uso pubblico (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. successivo).

In particolare, la realizzazione di un torrino scala in un edificio preesistente, se contenuto nei limiti dimensionali strettamente necessari all'uso, non si considera nel calcolo delle distanze dai confini.

61.9 Minima distanza dai confini

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.

61.10 Modalità di misurazione della distanza dai confini

La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

61.11 Costruzioni in aderenza al confine

Per le costruzioni che debbono erigersi in aderenza al confine, nelle zone consentite dalle N.T.A. del P.R.G. e di quelle dei piani attuativi non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine.

61.12 Distanza dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

61.13 Rispetto dei diritti di terzi

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

61.14 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 62 - Campionature

E' facoltà **del Responsabile del Procedimento** e della Commissione Edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione Edilizia.

Art. 63 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzione o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non prevede una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nei fronti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in cassonetti, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente,

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose il Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al comma precedente entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale, i lavori saranno eseguiti d'ufficio.

Art. 64 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggiati il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5, fino all'altezza di m.2,20 dal piano di marciapiede, e aggetti superiori a cm.20, fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede; se, invece, la strada è priva di marciapiede, possono essere consentite aperture a m.2.50, a condizione che le persiane e le finestre aprino verso l'interno o, scorrevoli.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m.6,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato. L'aggetto in ogni suo punto non può essere all'altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di lunghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante e la sporgenza, comunque, non deve essere mai superiore a m.1,50.

I balconi totalmente chiusi(bow-windows) sono considerati, a tutti gli effetti, volume costruito.

Per essi vigono, pertanto, le norme generali relative alle distanze.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 65 - Arredo urbano

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti devono rispettare i termini e le modalità previste dall'apposito regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art.3 del D. Lgs. 507/93.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed 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 rese necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove essi non ottemperino a ciò, si potrà 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 delle vie e delle piazze.

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 o targhe sono tenuti al loro ripristino, quando detti numeri e targhe siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte di parete all'uopo destinata. Per gli edifici sulla cui copertura siano installati o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'applicazione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di mt.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

altezza, a giudizio del Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località, nè alla libertà di transito e alla visuale.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, si potrà prescrivere che gli oggetti menzionati al comma precedente, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, oppure effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno, nell'interesse della cultura pubblica.

CAPITOLO II - NORME IGIENICHE

Art. 66 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art.59 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito, ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del Fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.59 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali d'uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino ; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso la smaltimento delle acque, mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 67 - Uso di distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficace protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 68 - Convogliamento acque luride e acque bianche

Nel centro urbano non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fognature perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere; ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati, a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura o, in mancanza di questa, mediante canalizzazioni scoperte verso campagna, senza interessare il suolo pubblico.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo la regolare autorizzazione da parte dell'Autorità competente.

I pozzi neri potranno ancora essere tollerati solo quando l'approvvigionamento idrico dei fabbricati isolati avviene in modo discontinuo o comunque con dotazione per abitante non superiore a 30 litri giornalieri, purché il pozzo risponda ai seguenti requisiti.

- a) perfetta impermeabilità delle pareti e del fondo ;
- b) distanza di almeno 20 m. da sorgenti, prese d'acqua, condotte idriche ;
- c) lo svuotamento avvenga col sistema pneumatico e sia prevista un'area di servizio di adeguata ampiezza per la sosta dell'automezzo ;
- d) sia assicurato all'Autorità Comunale che il materiale ricavato dalla svuotatura del pozzo trovi uno smaltimento igienicamente accettabile a mezzo di appositi letti di essiccamento o trincea di interrimento.

Tutti gli scarichi devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al D. Lgs. 11/05/199 n. 152 e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 69 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 110 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, a meno che norme specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art. 70 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.57 del presente Regolamento, ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo.

Tanto gli impianti di riscaldamento centralizzati che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, le cucine, i focolai e i camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o del terrazzo.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o rompagnature, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumicore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco, per quanto di competenza.

Devono in ogni caso essere rispettate le norme contenute nel DPR 1391/70.

Art. 71 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o a qualsiasi altro uso

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse o a centrali di impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, per le acque di scarico di questi ultimi dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 72 - Piani seminterrati

Sono quelli che, a sistemazione avvenuta delle aree circostanti il fabbricato, risultano parzialmente al di sotto del livello di tali aree.

I locali di tali piani possono essere adibiti ad uffici, negozi, ecc. (mai a civili abitazioni), soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e la loro altezza utile netta interna sia almeno m.3, o maggiore, per particolari destinazioni d'uso ed esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad $\frac{1}{3}$ della sua altezza ; il pavimento posi su vespaio aerato di idoneo spessore e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio e fatta salva, comunque, l'osservanza di tutte le norme specifiche vigenti per locali aventi la destinazione sopra specificata.

Per il deflusso delle acque dei piani seminterrati valgono le norme di cui al precedente art.71.

Art. 73 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere realizzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

fabbricato, a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt.3,00 (sempre che norme di leggi specifiche non impongano un'altezza maggiore). I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt.2,30.

Art. 74 - Piano sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici, se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2.30, o a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, se l'altezza media utile è di m 2.40 e l'altezza minima non inferiore a m 1.80 e se l'isolamento delle coperture è realizzato come camere di area o con materiale coibente, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ASL competente.

I sottotetti sono da considerarsi a tutti gli effetti volumi tecnici se non posseggono i requisiti minimi di abitabilità.

L'illuminazione ed aerazione dei locale di sottotetto non abitabile potrà ottenersi o a mezzo di luci praticate nelle quinte del tetto (pareti) o a mezzo di lucernari perfettamente complanari con le falde del tetto, oppure a mezzo di abbaini o bocche di lupo sempre che essi però costituiscono una soluzione architettonica compiuta.

Le aperture di cui sopra potranno avere ognuna una superficie al rustico di 1 mq ogni 50 mq di superficie del sottotetto.

Art. 75 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento, con un minimo di mq.0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra la superficie delle finestre e pavimento non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a mt.6,00 e superficie inferiore a mq.7,20.

COMUNE DI CAMPOSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq.8,00.

Soltanto su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario da esprimersi in sede di esame del progetto sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e la reazione artificiale dei medesimi. Tale norma è valida anche per gli edifici destinati ad abitazione collettiva per quanto non riportato, *valgono tutte le norme e prescrizioni relative al DM 5/7/75 e successive modifiche ed integrazioni.*

Art. 76 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme stabilite dalle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche, impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt.10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche o di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 77 - Salubrità del terreno

Non si possono costruire edifici su terreno che abbia servito come 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.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 78 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di abitazione a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato di almeno 50cm. di spessore. Inoltre tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno e i pavimenti dei locali di abitazione costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 79 - Isolamento termico

L'isolamento termico degli edifici e gli impianti di riscaldamento degli stessi dovranno risultare conformi alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici di cui alla legge N°10 del 09/01/1991 e relativi decreti di attuazione.

Art. 80 - Cucine in nicchia

Possono essere consentite cucine in nicchia, purché la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di canna di aspirazione indipendenti, ciascuna di adeguata sezione.

Art. 81 - Impianti igienici minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo dei seguenti apparecchi : wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, tutti a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità, in numero proporzionale agli utenti. In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso.

I WC devono inoltre essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 82 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento di acqua

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma, in tal caso, essa deve risultare potabile in base ad analisi di Laboratori d'Igiene competenti e il suo uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento dell'Ente che garantisce il servizio dell'approvvigionamento idrico.

Gli edifici con locali abitabili col pavimento ad altezza superiore alla quota piezometrica massima dell'acquedotto comunale devono essere dotati di impianto di sollevamento dell'acqua (autoclave); sia che essa venga prelevata da pozzi privati, sia che venga prelevata dall'acquedotto comunale.

In quest'ultimo caso tale impianto dovrà essere collocato a valle di una apposita vasca di raccolta e non già innestato direttamente sulla condotta pubblica.

Per l'esercizio dell'impianto di sollevamento è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Art. 83 - Camere oscure, impianti termici

Camere oscure, laboratori scientifici e garages a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, che assicuri almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 84 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile

Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate nel caso di copertura a falde su quella non prospiciente la pubblica via. Nel caso di copertura piana queste debbono essere arretrate rispetto al perimetro in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Qualsiasi sia la loro collocazione le parabole dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore ad un metro, presentare una colorazione non accesa ed essere priva di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Per quanto attiene le antenne e parabole ricetrasmittenti della radio, della televisione e della telefonia mobile esistenti, è prescritta la loro conformazione al presente regolamento (ivi compreso la centralizzazione delle stesse) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa a seguito della presentazione all'Amministrazione comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati da Enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari nei centri storici devono rispettare i termini e le modalità previste dall'apposito regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art. 3, comma 13 della legge 249/97.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 85 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate dallo Strumento Urbanistico all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, nonché quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente.

Art. 86 - Muri di cinta

La costruzione, modifica e ricostruzione dei muri di cinta, di cui all'art.2, non può superare l'altezza di m. **3.00***.

** è eliminata la prescrizione " L'eventuale maggiore altezza, fino ad un massimo di m.3,00, può essere raggiunta mediante apposizione di rete metallica, cancellate e simili ".*

Art. 87 - Occupazione di suolo - Depositi su aree scoperte

Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero sono soggette ad autorizzazione gratuita purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi N°1089 dell'1.6.1939 e N. 1497 del 29.3.1939.

Per gli interventi di cui al comma precedente, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Non sono soggette a concessione ad autorizzazione del Sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Alle istanze previste dal presente articolo si

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'art.8 della legge 25.3.1982 N°94.

CAPITOLO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 88 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 89 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Dirigente del Servizio, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando la modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

CAPITOLO V - USO DI SPAZI PUBBLICI

Art. 90 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente del Servizio, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rilevarsi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Dirigente del Servizio, potrà concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I Capo II.

Il Concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele, perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso per il pubblico transito.

Art. 91 - Rinvenimenti e scoperte

Chiunque scopra beni mobili o immobili indicati nell'art.3 del D. Lgs. 20/10/1999 n. 490, ne fa denuncia entro 24 ore ai sensi e con le modalità previste dall'art. 87 della stessa norma.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia delle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 92 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione .

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale, e comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale Nulla Osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonchè deviare o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPITOLO VI - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 93 - Manutenzione

Il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazione e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere del Dirigente del Servizio, può richiedere rimozioni, riattintature, ripristini o modifiche, a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienze da parte del proprietario o dei proprietari, il Sindaco può provvedere di autorità, a spese degli stessi.

Art. 94 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune, per ragione di pubblico interesse, ha diritto di collocare previo avviso agli interessati ed il pagamento di una giusta indennità, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere e di sostenere le spese per il loro ripristino, nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 95 - Uscite delle autorimesse e rampe

Le uscite delle autorimesse, pubblico o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse deve intercorrere una distanza minima di almeno mt 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a mt 3 di lunghezza .

Art. 96 - Zoccolature

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

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte dell'Ufficio Sanitario.

Art. 97 - Copertura

Le coperture ed i volume da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e , pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone collegati alla rete di fognatura e mai essere immessa su strada o su spazio pubblico, anche indirettamente.

Art. 98 - Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Esse non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 99 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti, con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante e sostituzione delle medesime, in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata preventivamente.

CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 100 - Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia relativamente ad ambienti ed edifici di carattere storico o di particolare interesse ambientale è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di tutelare e conservare il regolare assetto della città, il Sindaco o il Dirigente del Servizio possono adottare tutte le cautele, onde poter controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti principali e secondari riguardanti l'insieme, i colori e i materiali da impiegare, la linea.

In particolare, negli edifici sottoposti a vincolo di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi.

Inoltre tutte le volte che la Commissione edilizia integrata o il Dirigente del Servizio avessero qualche perplessità circa il valore storico - ambientale di un edificio per il quale si chiede la licenza di trasformazione, è consentito alle Autorità Comunali chiedere a riguardo il parere alla Soprintendenza ai monumenti.

CAPO VIII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 101 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Per edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi , teatri, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, mattatoi, magazzini e depositi di merce, impianti sportivi, ecc., oltre che alle norme previste nel presente Regolamento, vanno osservate anche quelle prescritte da leggi specifiche a riguardo.

Art. 102 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricoveri di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G.

Inoltre per essi, oltre alle norme del presente Regolamento, vanno osservate anche quelle previste dalle leggi specifiche a riguardo.

Art. 103 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. sulle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G.

Inoltre per essi, oltre alle norme del presente Regolamento, vanno osservate anche quelle previste dalle leggi specifiche a riguardo.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 104 - Dergoghe (articolo soppresso)

Art. 105 - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento fatte salve le pene speciali stabilite da altre Leggi e Regolamenti, si provvederà mediante l'applicazione delle norme prescritte dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente del Servizio comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati, demolendo i lavori già eseguiti e rimuovendo i materiali di risulta, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando egli sempre responsabile dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione di lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Dirigente del Servizio comporta, per il contravventore, l'obbligo di compiere quanto dovuto.

In qualsiasi caso di inadempienza il Dirigente del Servizio può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può, inoltre, deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art. 106 - Adeguamento a regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Dirigente del Servizio, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, nel caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzione e la rimozione di strutture occupate o restringenti le sedi stradali ed eseguire a

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 107 - Entrata in vigore del Regolamento

Il Regolamento edilizio entra in vigore alla scadenza del termine di pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio comunale del Decreto di approvazione del Presidente dell'Amministrazione Provinciale e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPO - II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 108 - Opere già autorizzate

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente R.E. sono soggette alle disposizioni in esso dettate.

Le C.E. già rilasciate, ma i cui lavori risultano non iniziati alla data di entrata in vigore del presente R.E. si intendono decadute, se in contrasto con le norme del R.E stesso e del P.R.G.

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

| | |
|---|----|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI..... | 1 |
| CAPITOLO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO | 1 |
| Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio | 1 |
| Art. 1 bis - Contenuto del Regolamento Edilizio | 1 |
| CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO | 2 |
| Art. 2 - Manutenzione ordinaria..... | 2 |
| Art. 3 - Manutenzione straordinaria..... | 3 |
| Art. 4 - Restauro e risanamento conservativo | 5 |
| Art. 5 - Ristrutturazione edilizia | 7 |
| Art. 6 - Ristrutturazione urbanistica..... | 8 |
| Art. 7 - Esempificazione delle tipologie di intervento | 8 |
| Art. 8 - Edificazione | 8 |
| Art. 8 bis- Demolizione | 8 |
| Art. 9 - Destinazioni d'uso..... | 9 |
| Art. 10 - Soppalchi..... | 9 |
| CAPITOLO III - PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA..... | 11 |
| Art. 11 - Interventi edilizi soggetti a procedimento autorizzativo comunale..... | 11 |
| Art. 12 - Soggetti legittimati ai titoli autorizzativi | 12 |
| Art. 13 - Interventi edilizi non soggetti ad autorizzazione o concessione | 13 |
| Art. 14 - Progettisti..... | 13 |
| CAPITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA | 14 |
| Art. 15 - Compiti della Commissione Edilizia comunale | 14 |
| Art. 16 - Composizione della Commissione edilizia..... | 14 |
| Art. 17 - Adunanze della Commissione Edilizia | 15 |
| Art. 18 - Commissione edilizia integrata | 16 |
| CAPITOLO V - CONCESSIONE EDILIZIA..... | 18 |
| Art. 19 - Oggetto della concessione edilizia | 18 |
| Art. 20 - Documentazione a corredo della richiesta di concessione edilizia..... | 19 |
| Art. 21 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle concessioni | 20 |
| Art. 22 - Atto di concessione | 22 |
| Art. 23 - Oneri di concessione | 24 |
| Art. 24 - Decadenza e proroga della concessione | 25 |
| Art. 25 - Trasferibilità della concessione | 26 |
| Art. 26 - Annullamento della concessione | 26 |
| Art. 27 - Concessione in deroga..... | 27 |
| Art. 28 - Lottizzazioni..... | 27 |
| Art. 29 - Proposta di convenzione..... | 30 |
| Art. 30 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria | 31 |
| Art. 31 - Procedura per la concessione della lottizzazione | 31 |
| Art. 32 - Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli..... | 31 |
| Art. 33 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante..... | 32 |
| Art. 34 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione..... | 32 |
| CAPITOLO VI - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' | 33 |
| Art. 35 - Oggetto..... | 33 |
| Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata..... | 34 |

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

| | |
|---|-----------|
| Art. 37 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce..... | 35 |
| Art. 38 - Decadenza degli effetti della denuncia..... | 35 |
| Art. 39 - Vizi della denuncia..... | 36 |
| CAPITOLO VII - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA | 37 |
| Art. 40 – Oggetto..... | 37 |
| Art. 41 - Richiesta e documentazione delle autorizzazioni | 38 |
| Art. 42 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni..... | 39 |
| Art. 43 - Atto di autorizzazione | 39 |
| Art. 44 - Decadenza e proroga della autorizzazione | 41 |
| Art. 45 - Trasferibilità dell'autorizzazione | 41 |
| Art. 46 -Annullamento dell'autorizzazione..... | 42 |
| CAPITOLO VIII - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E CONTROLLO DELLE OPERE | 43 |
| Art. 47 - Inizio dei lavori | 43 |
| Art. 48 - Direzione dei lavori e costruttore | 43 |
| Art. 49 - Ordine di cantiere..... | 44 |
| Art. 50 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico | 45 |
| Art. 51 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni..... | 45 |
| Art. 52 - Norme particolari per i cantieri edilizi | 46 |
| Art. 53 - Varianti al progetto | 46 |
| Art. 54 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità..... | 47 |
| Art. 55 - Relazione tecnico-descrittiva a corredo della richiesta di abitabilità e/o agibilità..... | 48 |
| Art. 56 - Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità..... | 49 |
| Art. 57 - Aggiornamento della cartografia..... | 50 |
| TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA | 51 |
| CAPITOLO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI..... | 51 |
| Art. 58 - Indici e parametri | 51 |
| Art. 59 – Definizioni..... | 51 |
| Art. 60 – Parametri urbanistici..... | 55 |
| Art. 61 – Parametri edilizi..... | 57 |
| 61.1 Altezza..... | 59 |
| 61.2 Volume | 60 |
| 61.3 Numero dei piani | 61 |
| 61.4 Sagoma di un edificio | 61 |
| 61.5 Distacco fra gli edifici..... | 62 |
| 61.6 Pareti finestrate e non finestrate..... | 63 |
| 61.7 Modalità di misurazione della distanza tra edifici | 63 |
| 61.8 Distanze dai confini..... | 64 |
| 61.9 Minima distanza dai confini..... | 64 |
| 61.10 Modalità di misurazione della distanza dai confini..... | 65 |
| 61.11 Costruzioni in aderenza al confine..... | 65 |
| 61.12 Distanza dalle strade | 65 |
| 61.13 Rispetto dei diritti di terzi | 66 |
| 61.14 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi..... | 66 |
| TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE | 67 |
| CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO | 67 |
| Art. 62 - Campionature | 67 |
| Art. 63 - Aspetto e manutenzione degli edifici | 67 |
| Art. 64 - Aggetti e sporgenze..... | 68 |
| Art. 65 - Arredo urbano | 69 |
| CAPITOLO II - NORME IGIENICHE | 71 |
| Art. 66 - Spazi interni agli edifici | 71 |

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

| | |
|--|----|
| Art. 67 - Uso di distacchi tra fabbricati..... | 71 |
| Art. 68 - Convogliamento acque luride e acque bianche..... | 72 |
| Art. 69 - Scale..... | 73 |
| Art. 70 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie | 73 |
| Art. 71 - Piani interrati..... | 73 |
| Art. 72 - Piani seminterrati..... | 74 |
| Art. 73 - Piani terreni | 74 |
| Art. 74 – Piano sottotetto | 75 |
| Art. 75 - Norme comuni a tutti i piani abitabili..... | 75 |
| Art. 76 - Fabbricati in zona rurale..... | 76 |
| Art. 77 - Salubrità del terreno | 76 |
| Art. 78 - Isolamento dall'umidità..... | 77 |
| Art. 79 - Isolamento termico | 77 |
| Art. 80 - Cucine in nicchia..... | 77 |
| Art. 81 - Impianti igienici minimi | 78 |
| Art. 82 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento di acqua..... | 78 |
| Art. 83 - Camere oscure, impianti termici..... | 79 |
| Art. 84 – Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile..... | 79 |
| CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE | 81 |
| Art. 85 - Manutenzione delle aree..... | 81 |
| Art. 86 - Muri di cinta..... | 81 |
| Art. 87 - Occupazione di suolo - Depositi su aree scoperte | 81 |
| CAPITOLO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE..... | 83 |
| Art. 88 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni | 83 |
| Art. 89 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti | 83 |
| CAPITOLO V - USO DI SPAZI PUBBLICI | 84 |
| Art. 90 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico | 84 |
| Art. 91 - Rinvenimenti e scoperte | 84 |
| Art. 92 - Uso di scarichi e di acque pubbliche | 85 |
| CAPITOLO VI - PRESCRIZIONI VARIE | 86 |
| Art. 93 - Manutenzione..... | 86 |
| Art. 94 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici..... | 86 |
| Art. 95 - Uscite delle autorimesse e rampe | 86 |
| Art. 96 - Zoccolature..... | 87 |
| Art. 97 - Copertura..... | 87 |
| Art. 98 - Recinzioni | 87 |
| Art. 99 - Zone verdi e parchi..... | 88 |
| CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE..... | 89 |
| Art. 100 - Protezione dell'ambiente..... | 89 |
| Art. 101 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari | 90 |
| Art. 102 - Locali per allevamento e ricovero di animali | 90 |
| Art. 103 - Impianti per lavorazioni insalubri | 90 |
| TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE | 91 |
| CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI | 91 |
| Art. 104 – Derghe (articolo soppresso)..... | 91 |
| Art. 105 - Sanzioni..... | 91 |
| Art. 106 - Adeguamento a regolamento delle costruzioni preesistenti..... | 91 |
| Art. 107 - Entrata in vigore del Regolamento | 92 |
| CAPO - II DISPOSIZIONI TRANSITORIE..... | 93 |
| Art. 108 - Opere già autorizzate..... | 93 |

COMUNE DI CAMPOSANO
REGOLAMENTO EDILIZIO

PREMESSA

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto, in primo luogo, in seguito alla improcrastinabile e sentita necessità di revisionare il vigente regolamento comunale alla luce delle sopraggiunte normative nazionali, soprattutto in tema di procedure di rilascio delle concessioni edilizie e di nuova possibilità autorizzative fornite dalla legge 662/96 e relative leggi collegate.

Ulteriori modificazioni ed integrazioni si sono rese necessarie in ottemperanza alla legislazione relativa alla sicurezza dei cantieri e sulla salvaguardia della salute dei lavoratori (d. l.vo 494/96 e d.l.vo 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni).

Infine, non si poteva perdere l'occasione per integrare e modificare il capitolo relativo alla determinazione degli indici e dei parametri urbanistici allo scopo di fornire ai tecnici che operano sul territorio comunale un quadro chiaro di riferimento normativo locale al quale attenersi.

N.B. Per facilitare la lettura del presente regolamento edilizio comunale rispetto al vigente, si sono riportati in grassetto le modifiche e si sono aggiunti ex novo i capitoli II, 111, VI e VII.

**IL TESTO DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E' STATO COORDINATO
CON LE MODIFICHE APPORTATE ED APPROVATE DAL CONSIGLIO PROVINCIALE.**