



COMUNE DI POGGIOMARINO

PROVINCIA DI NAPOLI

P.ZA DE MARINIS, 3 – 80040 POGGIOMARINO (NA)
TEL. 081 865 81 11 – FAX. 081 865 82 50

REGOLAMENTO DI EDILIZIA COMUNALE

Modificato con delibera di CC n. 36 del 19/11/2007

Pubblicato in data 15/01/2008

IL TECNICO COMUNALE
(ing. **ALESSANDRO NAPPO**)

IL SINDACO
(dott. **VINCENZO VASTOLA**)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART 1: Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del comune, sono disciplinate dal presente regolamento, integrato:

- dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 765, e Legge 28 novembre 1977 n. 10;
- dalla Legge 167/62, dalla L. 457/78 e sue modificazioni e integrazioni relative all'edilizia economica e popolare e al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico degradato nonché dalle L. 179/92 e 493/93;
- dalle Leggi n. 47/85, 122/89 e 13/89 e loro successive integrazioni e modificazioni.
- dalla L. 219/81 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- dalla L. 1089/39, 1497/39 e 431/85 in materia di tutela e conservazione dei beni ambientali e architettonici;
- dalle L. R. n. 39/78, 14/82 e sue integrazioni e modificazioni, n. 17/82 e 9/84 in materia urbanistica e difesa dal rischio sismico;
- dal Regolamento regionale per l'esecuzione degli interventi di edilizia pubblica e sovvenzionata.

Nonché da altre leggi e regolamenti vigenti in materia.



Capo II: RICHIESTA DELLA CONCESSIONE - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI - PARERI

ART. 2: Opere soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, o comunque intenda procedere a qualunque attività di trasformazione fisica ed edilizia del territorio, deve dare comunicazione o richiedere autorizzazione o concessione edilizia al Sindaco secondo le rispettive tipologie di intervento e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento

2.1 Opere non soggette ad alcun atto amministrativo

Non sono soggette ad alcun atto amministrativo (autorizzazione o concessione) ma di una semplice comunicazione che i soggetti aventi titolo inviano al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori, le opere di manutenzione ordinaria come definite dall'art. 31, lettera a) della Legge n° 457/1978¹, nonché:

- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o che siano eseguite in aree esterne al centro edificato, di cui al penultimo comma dell'art. 7 della legge 94/1982;
- le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

Rientrano in particolare nella categoria della **manutenzione ordinaria** le seguenti opere raggruppate in base ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Finiture interne:

- pulitura, rifacimento di intonaci e tinteggiatura delle superfici delle pareti interne;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti e rivestimenti interni compreso ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni di acqua e umidità;
- riparazione e sostituzione delle controsoffittature, degli infissi e dei serramenti interni;
- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri nonché di cancelletti di sicurezza interni.

Finiture esterne:

- pulitura e tinteggiatura delle facciate;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, tinteggiatura delle facciate e riparazione dei paramenti esterni che non comportino l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi esistenti;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere e parapetti senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione dei manti di copertura dei tetti e pavimentazione delle terrazze, senza alterazione alcuna dell'aspetto e delle caratteristiche originarie;
- impermeabilizzazione dei tetti e terrazze, nonché riparazioni di pluviali e grondaie senza alterazioni delle caratteristiche originarie;
- riparazione o sostituzione delle superfici di copertura compresi i manti di impermeabilizzazione, i massi delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;

Impianti tecnologici

¹ Il testo dell'art. 31, lettera a), Legge 457/1978 così definisce la manutenzione ordinaria: "*interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".



- riparazione e sostituzione degli impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, di distribuzione del gas, idrici, telefonici e di sollevamento purché già esistenti;
- riparazione delle opere fognanti private;
- il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee.

Si tratta, in sostanza, di interventi finalizzati a conservare l'immobile in buono stato, mantenendolo nel breve periodo idoneo all'uso cui è adibito.

Restano comunque individuate nella categoria della manutenzione ordinaria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopra descritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata le individua come tali.

2.2 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere di manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 31, lettere b)² e c)³ della Legge n° 457/1978, nonché:

- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art. 7 L. 94/1982);
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi del D.L. 490/1999 (ex Leggi 1089/1939, 1497/1939), con esclusione dei depositi normati dall'art.15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferri vecchi, ecc.);
- opere di demolizione, rinterri scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi del D.L. 490/1999 (ex Leggi 1089/1939, 1497/1939);
- opere di sistemazione dei terreni che comportano permanenti modificazioni della morfologia del suolo (quali scavi e rinterri) e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per la pratica dell'agricoltura;
- opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
- abbattimenti di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi;
- esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989;
- mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della legge n. 46/1988 e successive modificazioni ed integrazioni;
- impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 604/1979.

Rientrano in particolare nella categoria della **manutenzione straordinaria** le seguenti opere:

- rifacimento totale di intonaci, pitturazione e infissi esterni con modifica dei tipi di materiale e delle tinte esistenti;
- sostituzione, demolizione e ricostruzione dei tramezzi divisorii interni;

² Il testo dell'art. 31, lettera b), Legge 457/1978 così definisce la manutenzione straordinaria: "*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso*".

³ Il testo dell' art. 31, lettera c), Legge 457/1978 così definisce il restauro e il risanamento conservativo: "*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 esso compatibili. 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 all' organismo edilizio*".



- rifacimento o riparazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
- opere di adeguamento delle strutture verticali ed orizzontali alle vigenti norme antisismiche ed in particolare alle disposizioni di cui al D.M. n° 36 del 02.07.1981, ivi compresi gli interventi di integrazione e/o sostituzione parziale degli elementi afferenti alle strutture verticali ed alle scale, atti ad aumentarne la resistenza alle azioni sismiche senza modificazione delle quote e della posizione;
- consolidamento o sostituzione, parziale e limitata, di strutture verticali fatiscenti o instabili, senza variazione delle caratteristiche tipologiche ed ubicazionali delle stesse, compreso il consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma nonché delle fondazioni;
- rafforzamento o sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture piane o a tetto) fatiscenti o instabili senza variazioni delle quote, della posizione, delle sagome geometriche delle coperture esistenti;
- rifacimento delle superfici di copertura compresi i manti di impermeabilizzazione, i massi delle pendenze per il deflusso delle acque;
- ogni opera provvisoria di sostegno;
- ripristino e restauro di elementi architettonici esterni tendenti al recupero delle forme originarie, senza quindi alterarle o modificarle;
- eliminazione di elementi di facciata incompatibili con i caratteri ambientali del contesto;
- destinazione di uno o più locali ai servizi igienici e/o impianti tecnologici carenti, senza alterazione delle strutture portanti, delle sagome altimetriche e senza modificazioni esterne;
- il rifacimento ex novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;
- installazione di impianti solari per la produzione di aria e acqua calda sulle coperture degli edifici esistenti o su spazi privati ed essi annessi;
- installazione di impianti di ascensore o montacarichi da ubicare all'esterno degli edifici (chiostrine, cortili, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi e purché non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese i terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- opere dirette all'adeguamento degli edifici alle norme vigenti relative al superamento delle barriere architettoniche;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

Con riferimento agli impianti industriali, rientrano inoltre tra le opere di manutenzione straordinaria le seguenti categorie di intervento;

- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici ;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;



- opere a carattere precario o facilmente amovibili:
 - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;
 - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- tettoie di protezione di mezzi meccanici;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Restano comunque individuate nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopra descritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata le individua come tali.

Rientrano invece nella categoria del **restauro e risanamento conservativo** le seguenti opere:

- restauro e ripristino di facciate (esterne e interne) senza alterazione dell'unitarietà dei prospetti catastali e a condizione che siano salvaguardati gli elementi di particolare interesse e/o valore stilistico nonché di ambienti interni se non con documentate emergenze significative;
- consolidamento e risanamento delle strutture portanti sia interne che esterne, dei solai, delle volte, delle scale e delle coperture, che dovranno rispettare l'impianto strutturale dell'edificio, l'assetto tipologico originario e dei materiali, la loro forma, dimensioni, quote, posizione;
- la riparazione e/o la sostituzione degli elementi architettonici sia interni che esterni o di parti alterate dell'edificio, che dovrà essere effettuata con materiali compatibili, nel rispetto del disegno e delle sagome e decorazioni originarie;
- la demolizione delle aggiunte e delle parti estranee all'impianto organico della costruzione;
- eliminazione di murature interne, purché non strutturali né caratterizzanti l'organismo funzionale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie che, anche se non presentano particolari emergenze architettoniche ed artistiche, sono parte integrante del patrimonio storico più antico, sia per la presenza di tipologie, distribuzioni interne, collegamenti verticali ed altre caratteristiche morfologiche sia sotto l'aspetto formale che strutturale, significative e storicizzate.



Le opere suddette dovranno sempre tendere alla conservazione ed alla tutela del bene conservando in particolare i collegamenti orizzontali e verticali (androni, porticati, ballatoi, scale, ecc.) nella loro particolare caratterizzazione morfologica e tipologica nonché gli spazi liberi (corti, piazzali, orti, giardini, chiostrini, ecc.) nelle loro dimensioni e forme.

Le stesse opere, riferite al restauro degli edifici già classificati come monumenti o cose di interesse storico-artistico (restauro scientifico), richiedono obbligatoriamente la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, competente per territorio ai sensi del D.M. 490/1999.

2.3 Opere soggette a concessione edilizia

Sono soggette al preventivo rilascio della concessione edilizia le seguenti categorie di intervento;

2.3.1 La ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 31, lettera d)⁴ della Legge n. 457/1978.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano quegli edifici del tessuto edilizio esistente che per le loro peculiarità e caratteristiche non rientrano nella categoria di quelle soggette al restauro e risanamento conservativo di cui al precedente paragrafo, non riconoscendo a essi valenza storico ambientale.

In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:

- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, di parte delle strutture verticali portanti, esterne e/o interne, e/o quelle orizzontali, con esclusione di volte ed archi che, di norma vanno conservati; salvo documentata impossibilità di conservazione per problemi statici che devono essere adeguatamente documentati;
- variazione delle quote di estradosso dei solai piani interni;
- variazioni ubicazionali e modificazioni strutturali delle scale quando queste non abbiano caratteristiche architettoniche o strutturali da salvaguardare;
- trasformazione e/o inserimento di finestre e balconi, purché non venga alterata l' unitarietà del prospetto e siano salvaguardati degli elementi di particolare valore stilistico.
- Riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2.3.2 La ristrutturazione urbanistica come definita dall'art.31, lettera e)⁵ della Legge n° 457/1978.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).

L'intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono soggetti a piano urbanistico esecutivo (P.U.E.).

Nei casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, il piano si attua per intervento diretto previa approvazione di progetto unitario convenzionato.

⁴ Il testo dell'art.31, lettera d), legge n° 457/1978 così definisce la ristrutturazione edilizia: "*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*".

⁵ Il testo dell'art.31, lettera e), legge n° 457/1978 così definisce la ristrutturazione urbanistica: "*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 ristrutturazione urbanistica sono soggetti al preventivo rilascio della concessione edilizia.

2.3.3 Gli interventi di nuova edificazione che consistono nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, anche se costituisce parte integrante di manufatti già esistenti e che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile indipendentemente dal mezzo tecnico con cui è assicurata la stabilità del manufatto (infissione o appoggio al suolo) e connaturata alla irremovibilità e perpetuità della struttura con qualsiasi destinazione d'uso e non espressamente rientrante nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. n. 393, del 15.06.1953).

Si intende per nuova opera anche la realizzazione dei muri di altezza superiore a m 2,00 salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.

2.3.4. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie previste per le singole zone omogenee (L.R. 19/2001 art. 2 comma 6); il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggi di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (L.R. 19/2001 art. 2 comma 7); il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – (L. R. 19/2001 art. 2 comma 8).

2.4 Opere per le quali è consentita la D.I.A. 2.4 Opere per le quali è consentita la D.I.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della Legge 24 dicembre 1993, n° 537, le opere di cui al punto 2.2 possono essere soggette alla procedura semplificata di D.I.A., e precisamente:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagome dell'edificio;
- c) recinzioni, mura di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Tale facoltà è consentita sempreché, con riferimento agli immobili interessati, sussistano tutte le seguenti condizioni:

- non siano assoggettati alle disposizioni del D.M. 29 ottobre 1999 n° 490 (ex leggi 10 giugno 1939, n°1089; 29 giugno 1939, n°1497; 6 dicembre 1991, n°394; 8 agosto 1985, n°431).
- non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968;
- non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.

e sempre che gli immobili interessati:



- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività è inoltre utilizzabile per la realizzazione di opere interne agli edifici sebbene insistenti su aree soggette a vincolo paesistico e ambientale ove non modificatrici dell'aspetto esteriore degli stessi.



ART. 3: Lavori vietati o ammessi eccezionalmente.

In ottemperanza alle prescrizioni contenute negli articoli 3 e 4 della legge 25/11/1962 n. 1684 e successive modificazioni, e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, e della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9, negli edifici non rispondenti per strutture e altezza alle norme del presente regolamento e a quello di igiene, é vietato eseguire lavori di grande manutenzione, trasformazione o riparazione, che non adeguino gli edifici stessi alle norme degli articoli seguenti. Sono ammesse delle eccezioni nel caso di edifici di importanza artistica, storica, archeologica, ma sempre che per i lavori da eseguirsi in questi edifici si consegua il parere favorevole della Commissione edilizia integrata e, se richiesta, l'autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

La ricostruzione dei fabbricati per qualsiasi causa demoliti dovrà in ogni caso essere eseguita col pieno rispetto delle presenti norme regolamentari.

I lavori di cui sopra potranno essere autorizzati in via eccezionale anche in edifici non monumentali, ma facenti parte di complessi caratteristici tradizionali ricadenti in zone vincolate aventi valore ambientale, previo parere della Commissione Edilizia Integrata. Dette deroghe saranno concesse seguendo la procedura prescritta nel successivo articolo 99.

ART. 4: Progettisti e costruttori.

Per gli interventi soggetti a comunicazione é richiesta solo la relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.

Per gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione é richiesta l'opera di tecnici specializzati in materia edilizia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze, e con le limitazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di opere in c.a. e acciaio e in materia di restauro.

I predetti tecnici devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente all'esecuzione delle opere.

ART. 5: Comunicazioni, domande e documentazione a corredo

Per le opere soggette a comunicazione é prescritta una relazione al Sindaco asseverata da professionista abilitato, redatta ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85.

Per le opere soggette ad autorizzazione e/o concessione é prescritta la domanda di autorizzazione o concessione edilizia diretta al Sindaco, compilata in competente carta da bollo.

La comunicazione o la domanda di autorizzazione o di concessione, ove sia richiesta dal proprietario deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non é proprietario la comunicazione o la domanda di autorizzazione o concessione deve contenere, oltre alle generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del professionista, anche l'assenso del proprietario.

Per gli immobili e le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche la comunicazione o la domanda di autorizzazione o di concessione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.



Per le opere soggette ad autorizzazione la domanda deve essere corredata da una relazione tecnico - descrittiva degli interventi a farsi, asseverata da professionista abilitato, e corredata, a maggior chiarimento di quanto descritto, da documentazione grafica dello stato originario e di quello modificato nonché da esauriente documentazione fotografica per gli interventi ricadenti nelle zone omogenee sottoposte ad intervento preventivo.

Per le opere soggette a concessione edilizia la domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1. modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indice vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
2. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento approvato;
3. fotocopia dello stralcio planimetrico della zonizzazione degli strumenti urbanistici generali e di intervento preventivo vigenti;
4. planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti di essenze pregiate o protette e ogni eventuale altro particolare di rilievo;
5. documentazione fotografica dello stato di fatto, per tutti gli interventi sottoposti al vincolo delle L. 1089/39, 1497/39, 431/85 e per gli interventi di recupero;
6. planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentate: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, gradini, alberature d'alto fusto e medio fusto ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere ai fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia pubblico che privato;
7. disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso di tutti i locali non strettamente residenziali con indicazione obbligatoria di bagni, cucine e servizi accessori;
 - quote altimetriche e planimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione in tutti i casi in cui sia richiesto dalle vigenti norme igienico - sanitarie;
 - ubicazione dei cavedi e delle canne fumarie, delle pluviali, e degli scarichi quando siano a vista ed interessino le facciate;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
 - della pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata delle pluviali, i lucernari, ecc.;
 - nel caso di edifici costruiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni degli stessi;
8. disegni quotati di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza stradale e degli altri spazi normalmente in rapporto 1:100. Le quote riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni



complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al disopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla comprensione dell'opera e almeno una deve comprendere la scala;

9. disegni a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dello andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia sottoposto ad intervento di recupero ed aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche le facciate confinanti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, delle pluviali in vista, delle zoccolature, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;
10. Eventuali particolari costruttivi in pianta sezione e prospetto in scala 1/20 e in numero sufficiente a rappresentare parti significative e di finitura della costruzione;
11. documentazione delle destinazioni d'uso, sulle attività e impianti, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
12. rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, quando questa sia richiesta dalla C. E, o dalla C. E. I.;
13. per tutti gli interventi riconducibili alla classificazione dell'art.31 della L. 457/78 i disegni di pianta e sezione devono indicare:
 - con campitura bianca le strutture conservate;
 - con campitura grigia quelle sostituite;
 - con campitura nera quelle nuove.I disegni di pianta e di alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguite nella stessa scala e con la medesima grafia ottenibile anche con apposite retinature;
14. relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
15. relazione illustrativa comprendente l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati con particolare riferimento alle opere di finitura dell'edificio;
16. nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi della legge 27/12/1941 n. 1570, nonché della circolare n. 6 del Ministero degli Interni, Direzione Generale del Servizio Antincendi, del 16/1/1949 n. 19306, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia di prevenzione e sicurezza;
17. nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089;
18. nulla osta, ove richiesto, dell'ANAS e dell'Amministrazione provinciale per tutte le opere interessanti strade statali e provinciali;
19. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie o, se asservita, per quanto è stata parzialmente utilizzata.

Per le opere ricadenti nelle zone regolamentate dai piani particolareggiati di recupero, redatti ai sensi della legge 457/78 i progetti dovranno essere conformi anche al Regolamento di attuazione delle zone stesse.



Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie quattro copie (delle quali una bollata a norma di legge); per opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno sei copie.



ART. 6: Procedura per la presentazione della domanda.

La domanda di autorizzazione o concessione edilizia, corredata dei documenti di cui al precedente art. 5, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda, la data di ricezione e il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/90.

ART. 7: Procedura per l'esame dei progetti e pareri.

- Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione e ne acquisisce il parere di competenza ed infine formula una proposta motivata all'organo competente all'adozione del provvedimento. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa. La richiesta della documentazione integrativa deve essere effettuata entro i quindici giorni successivi alla presentazione della domanda. L'integrazione documentale può essere richiesta una sola volta.
- Le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamenti comunali, provinciali, regionali e statali devono essere preventivamente corredati dai richiedenti dei relativi permessi e autorizzazioni.
- Tutti i progetti devono essere obbligatoriamente sottoposti all'esame:
 - dell'Ufficio Sanitario per quanto di sua competenza;
 - del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
 - dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme
 - In particolare il responsabile del procedimento relaziona alla commissione edilizia comunale sulla
 - osservanza delle norme urbanistiche in vigore;
 - osservanza delle norme del presente regolamento;

e verifica:

- le caratteristiche di ubicazione (quote piano - altimetriche, allineamenti, distanze);
- gli allacciamenti alle fognature, o altri sistemi di scolo, e agli altri sottoservizi a rete;
- l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e il relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della richiesta
- La commissione edilizia comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi nel termine di trenta giorni dalla ricezione della relazione del responsabile del provvedimento in ordine agli aspetti di propria competenza. Decorso il termine di cui al presente comma, si applicano le disposizioni di cui all'art.16 della legge 241/90.
- Entro i successivi quindici giorni dal termine, l'organo competente provvede all'adozione del provvedimento finale, sulla base della proposta motivata del responsabile del procedimento dandone immediata comunicazione allo interessato.
- Le opere sottoposte alle Leggi 1089/39, 1497/39, ovvero al D.Lgs 490/99, nonché le opere sottoposte a recupero o a intervento conservativo, a norma delle vigenti leggi regionali di delega,



prima del rilascio dell'autorizzazione o concessione, devono acquisire il parere di competenza della Commissione Edilizia Integrata e al relativo N.O. L'acquisizione del parere della C E I e del relativo N. O. interrompono i termini di cui al 1° comma che precede.



Capo III: COMMISSIONE EDILIZIA
COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA
ESAME DEI PROGETTI E DETERMINAZIONE DEL SINDACO

ART. 8: Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è nominata dalla Giunta Municipale ed è composta:

- a) da un architetto , un geologo , un geometra , un ingegnere, un agronomo scelti in una rosa di 10 tecnici proposti dai rispettivi ordini e/o collegi professionali. Qualora la designazione da parte degli ordini e collegi professionali non vengano comunicate entro trenta giorni dalla richiesta , la Giunta Comunale individua autonomamente i componenti tra le relative categorie;
- b) da due esperti di comprovata esperienza, scelti sulla base dei curricula, nel modo seguente
 - un esperto in materia di beni naturali ed ambientali;
 - un esperto in materia di beni storico culturali;
- c) da due esperti tecnici in materie attinenti alla trasformazione urbanistica ed edilizia designati dai gruppi consiliari (uno dal gruppo di maggioranza e l'altro dal /dai gruppo/i di minoranza) di adeguata esperienza;

Il Presidente ed il Vice Presidente vengono nominati dalla Giunta Comunale tra i membri della Commissione di cui alle lettere **b)** e **c)** .

Il Vice Presidente sostituisce il Presidente in caso di assenza o impedimento.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto un rappresentante dell'Ufficio Edilizia Urbanistico Comunale o, in sua assenza o impedimento ,un funzionario designato dal Sindaco.

Tutti i membri elettivi non devono aver riportato condanne penali per reati edilizi né avere carichi pendenti per gli stessi reati, non essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di Organi statali, regionali, provinciali o di Comunità Montane, ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo, preventivo o successivo, nell'attività edilizia del Comune.

I membri della Commissione durano in carica per la stessa durata della Giunta Municipale che li ha designati e , comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte della nuova Giunta Municipale subentrante.

I membri della Commissione non possono essere rinominati per più di un mandato consecutivo.

Non possano essere eletti i membri della C.E.C. i candidati che versano nelle fattispecie di incompatibilità previste dalla legge 18 gennaio 1992, n. 16, e successive modifiche ed integrazioni.

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

La decadenza, su richiesta del Sindaco, é dichiarata dalla Giunta Municipale che, contemporaneamente, provvede alla sostituzione.

Ai Commissari elettivi può essere attribuito un gettone di presenza nella misura che sarà determinata dal Consiglio Comunale.

La Commissione , salvo casi eccezionali, si riunisce nei giorni e negli orari di apertura della Casa comunale.

Gli oneri per il funzionamento della commissione edilizia gravano sul Bilancio comunale e nessuna rivalsa può essere esercitata sui richiedenti la concessione.



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 41, comma 1, della legge n. 449/1997, il Consiglio Comunale, per ogni esercizio finanziario, deciderà, senza dover fornire alcuna motivazione, se tale Organo è indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9: Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione è chiamata a esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale onde salvaguardarne e valorizzarne peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualunque opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere di edilizia pubblica del comune;
- f) su tutte le opere le quali ai sensi del precedente art. 2 sono soggette a concessione edilizia o ad autorizzazione;
- g) sul rinnovo di concessioni edilizie;
- h) sulla proroga di concessioni edilizie per mancato inizio dei lavori nei termini prescritti.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere, nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione dell'autorizzazione o concessione, che è riservata esclusivamente all'Autorità comunale.

Qualora per tale autorità intenda differire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che hanno indotto l'Amministrazione stessa alla modifica del parere.

ART. 10: Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede municipale almeno una volta al mese e ogni qual volta il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza almeno della metà più uno dei componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto a voto, l'impiegato Comunale dell'Ufficio Tecnico designato dal Segretario Generale.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da loro elaborati o alla cui esecuzione siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.



I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione almeno in forma sommaria del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura " Esaminato dalla Commissione Edilizia...." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

Per argomenti di particolare importanza il Sindaco pur invitare alle adunanze, con voto consultivo persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

La Commissione edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta la concessione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrono o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art.28 della Legge urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame o di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione " Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge urbanistica vigente.

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione " Ricorrono gli estremi di lottizzazione": e sarà espresso quindi parere contrario al rilascio di singole concessioni.

ART 11: Commissione edilizia integrata.

E' istituita la Commissione Edilizia Integrata composta dai membri della Commissione Edilizia Comunale e da cinque membri di nomina consiliare esperti in:

- Beni Ambientali;
- Storia dell'Arte;
- Discipline Agricolo - forestali, e Naturalistiche;
- 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 L. R. n. 10/82 e durano in carica tre anni.

Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, su richiesta del Sindaco, sono dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla sostituzione.

La Commissione Edilizia Integrata ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub - delegate di cui all'art. 82 comma 2°, lettere b), c) e f) del D. P. R. n. 616 del 24/7/1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

La Commissione Edilizia Integrata svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29/6/39 n. 1497 e relativo Regolamento di Attuazione, e della L.8/8/1985 n. 431.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre alla validità della commissione edilizia prescritta al precedente art. 11, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.



Per quanto riguarda le procedure di convocazione e di funzionamento interno e le procedure di esame valgono le prescrizioni degli art. 9 e 10 che precedono.

ART. 12: Determinazione del Dirigente sulla domanda.

Il provvedimento conclusivo per il rilascio o il diniego della concessione é adottato dal Dirigente entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 1° comma dell'art. 7.

Il rilascio della concessione é comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione é subordinato all'impegno del lottizzante dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La concessione invece non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle opere rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi.

La concessione viene notificata al richiedente stesso, o a un suo delegato, corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, del regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il provvedimento conclusivo relativo alla istanza di autorizzazione edilizia è adottato dal Dirigente competente entro il termine di cui all'art. 48 della Legge 457/78 per le opere in esso elencate, ovvero nei termini di cui all'art. 7 del D. L. 23 gennaio 1982, convertito nella legge 94/82, per le opere previste dallo stesso art. 7. La domanda nei casi di cui sopra si intende accolta con il decorso dei termini predetti. Il silenzio assenso non si applica qualora occorra allontanare il conduttore o quando si debba intervenire su immobili sottoposti a vincoli monumentale e paesistici.

Delle determinazioni del Dirigente sulla domanda di autorizzazione o concessione deve essere data immediata notizia all'interessato.

Il titolare della concessione edilizia assentita ai sensi del comma precedente, può dar corso ai lavori dando comunicazione al Dirigente del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, se dovuti, calcolati in via provvisoria salvo conguaglio, da determinarsi entro il termine di quindici giorni sulla base delle determinazioni degli organi comunali.



Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi di cui all'ottavo comma tiene luogo dell'autorizzazione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima. Gli adempimenti di spettanza di terzi, da adottarsi allorché si siano verificate le condizioni di cui al comma precedente, restano subordinati all'accertamento presso il Comune dell'effettivo decorso del termine previsto per il silenzio - assenso da effettuarsi dal Comune su richiesta del privato o mediante apposita dichiarazione giurata resa dal progettista.

Il soggetto competente all'adozione del provvedimento e il responsabile del procedimento rispondono, in caso di dolo o colpa grave, per i danni arrecati per illegittimo diniego della concessione. La giurisdizione in materia è attribuita al Giudice amministrativo.

Art. 13: Oneri di costruzione e di urbanizzazione.

Fatte salve le eventuali disposizioni stabilite dal programma pluriennale di attuazione del Piano Regolatore Generale, il rilascio della concessione è subordinato:

- a) al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione nella misura determinata dalla Regione Campania per il Comune di Poggiomarino, ai sensi dell'art. 6, della legge 28/1/1977, n.10, e secondo le norme del D. M. del 10/5/1977 e dell'art.18, della legge citata. Per le opere e gli impianti non destinati alla residenza il contributo è dovuto nella misura stabilita dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.10 della medesima legge 28/1/1977, n. 10. Il predetto contributo non è dovuto nei casi di concessione gratuita di cui all'art.9 della legge 28/1/77 n. 10 e nei casi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.7 e 8 della medesima legge.
- b) il pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata dalla Regione Campania con le tabelle parametriche ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/77 n. 10.

Il predetto contributo non è dovuto nei casi di concessione gratuita di cui all'art. 9 della citata legge.

Per i piani di lottizzazione il predetto contributo sarà commisurato alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute o realizzate dal lottizzante.

Il ritardato o omesso versamento dei contributi afferenti alla 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 28/2/85 n. 47 e delle successive integrazioni e modificazioni.

ART. 14: Titolare della concessione e variazioni

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

ART. 15: Validità, decadenza della concessione.

L'atto di concessione o autorizzazione, ha una validità complessiva di 4 (quattro) anni entro i quali l'opera deve essere abitabile o agibile.



In particolare il termine ultimo per l'inizio dei lavori non può superare 1 (un) anno dalla data del rilascio; il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore ai 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione non é rinnovabile.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta a ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione é irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi dell'art. 4 della legge 28/1/1977 n. 10 e del penultimo comma dell'art. 31 della legge 17/8/1942, n. 1150.

ART. 16: Varianti al progetto.

Qualora si manifesti la necessità di varianti gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Quando il progetto di variante venga richiesto prima dell'inizio dei lavori esso individua una nuova autorizzazione o concessione ed ad essa si applicano le procedure e i tempi di cui ai precedenti artt. 7 e 12.

Quando la variante sia richiesta in corso d'opera, i lavori dovranno essere sospesi dalla data di presentazione della domanda, e il Dirigente nei tempi prescritti dall'art. 12 provvede al rilascio del provvedimento definitivo.

In caso di diniego il Dirigente dovrà motivare per iscritto all'interessato il rifiuto della variante e la concessione o autorizzazione originaria conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto.

Nel caso in cui il Dirigente non adotti il provvedimento definitivo nei termini prescritti dall'art. 12 la variante si intende approvata per silenzio - assenso e al titolare della domanda competono gli obblighi e gli oneri di cui al terzo e penultimo comma del precedente art. 12.

Le variazioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma planovolumetrica, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali é stata rilasciata la concessione non necessitano di varianti in corso d'opera, purché esse siano richieste e approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

ART. 17: Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore, e del direttore dei lavori.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini, e per gli effetti delle norme contenute, nella legge n. 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché unitamente al direttore dei lavori a quelle della concessione a edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.



Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia fornendo al Dirigente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale, rispetto alla concessione. Il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario, il Dirigente segnala, al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza, la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di procedimento disciplinare da parte dell'Ordine professionale secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 18: Poteri sostitutivi del Sindaco

Qualora il Comune di Poggiomarino adotti i programmi pluriennali di attuazione dello strumento urbanistico ai sensi della L. R. 39/78 il Sindaco, dodici mesi prima della scadenza del termine prescritto, provvede a invitare gli aventi titolo che non abbiano presentato istanza di concessione o di lottizzazione a presentarla nel termine suddetto con l'avvertimento che, in mancanza, l'area sarà espropriata.

Qualora entro i termini stabiliti dal programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo singolarmente o riuniti in consorzio, non presentino istanza di concessione o di lottizzazione, il Comune espropria le aree e le acquisisce al proprio patrimonio, successivamente utilizzandole secondo il disposto dell'art. 7 della L. R. 16/10/1978, n.39, modificata e integrata con legge regionale 7 gennaio 1983, n. 11.



CAPO IV: ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE.

ART. 20: Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognatura e acquedotto.

Contestualmente all'inizio dei lavori deve essere denunciata all'Ufficio del Genio Civile della Provincia l'esecuzione delle opere in c.a., in acciaio e comunque di tutte le strutture portanti, la cui stabilità possa interessare l'incolumità delle persone in conformità alle prescrizioni della legge 5/11/71 n.1086. L'avvenuta denuncia deve essere comunicata per iscritto all'ufficio tecnico comunale.

Contestualmente all'inizio dei lavori devono essere depositati all'Ufficio Tecnico comunale i progetti degli impianti ai sensi delle leggi n. 46/90 e n. 10/91 e dai loro Regolamenti di attuazione.

Almeno 5 (cinque) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a effettuare tali adempimenti.

Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari d'opera.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ART 20: Direzione dei lavori e costruttore.

Il titolare della costruzione prima di dare inizio ai lavori deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori e del costruttore.

Il Direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, sia delle norme generali e di regolamento, che delle modalità esecutive, ciascuno nella misura di cui al precedente art. 17.

Qualora la concessione prescriva eventuali constatazioni in corso d'opera la direzione dei lavori è tenuta a farne richiesta al Dirigente.

Nel caso di inadempienza il Sindaco può procedere a sanzioni pecuniarie nei confronti del titolare della concessione e, nei casi più gravi, alla revoca della concessione.

ART. 21: Ordine di cantiere.

Il cantiere, in zona abitata o comunque prospiciente e visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori con



segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse); dispositivo rifrangente e integrazione di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione della opera, numero e data della concessione e i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture portanti (c.a., acciaio, ecc.) del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione e la copia dei disegni approvati, a disposizione delle autorità comunali e statali.

ART. 22: Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.

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

La concessione è rinnovabile di sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione 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 seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 23: Visite di controllo; termine e modalità.

Il Titolare della concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto a effettuare comunicazione per iscritto al sindaco:

- all'inizio dei lavori per il controllo dei punti fissi di linea a livello;
- alla copertura dell'edificio per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori per le verifiche finali.

In tutti i casi il titolare della licenza ha tenuto a effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco all'inizio e alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire manodopera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive, che siano fissate dalla concessione.



ART. 24: Norme particolari per i cantieri edili.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione 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 degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici, artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

Gli Uffici comunali, Provinciali, regionali e statali possono effettuare sopralluoghi, controlli, 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. 25: Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia.

Il Dirigente delegato dal Sindaco, ai sensi dell'art. 4 della legge 28/02/1985, n. 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma precedente, il predetto delegato del Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al capo I e che saranno adottate e notificate agli interessati entro 60 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Decorso tale termine qualora non siano modificati i provvedimenti definitivi, l'ordine perde efficacia.

Il delegato del Sindaco dispone analogo provvedimento di sospensione e gli atti a esso conseguenti se, alla verifica di presunte irregolarità urbanistico - edilizie a lui comunicate da ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, risultano irregolarità delle opere. La verifica deve essere effettuata entro trenta giorni dalla comunicazione.

L'ordinanza di sospensione deve contenere:

- la contestazione del fatto;
- la notizia della revoca della concessione, quando ne ricorrano gli estremi;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni che saranno prese nei confronti degli interessati;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha dato luogo alla sospensione quando ricorrano gli estremi previsti dell'art. 13 della legge 28/2/1985, n. 47.

Il titolare della concessione e in assenza di questa, il proprietario responsabile delle opere abusive, può ottenere, nei termini previsti dal citato art. 13, la concessione o autorizzazione in sanatoria quando le opere abusive siano conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento dell'attuazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria il Dirigente competente, esperite le procedure di cui al precedente art. 7 e sentite le commissioni comunali competenti, si pronuncia entro sessanta giorni (60) giorni, nei termini, ai sensi del precedente art. 12.



Qualora il delegato del Dirigente competente accerti l'inizio delle opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate a opere o spazi pubblici ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18/4/1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R. D. 30/12/1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16/6/1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1/6/1939, n. 1089, 29/6/1939, n. 1497, e n. 431/85 e successive modificazioni e integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Se le opere sono eseguite da amministrazioni statali, il delegato del Sindaco ai sensi dell'art.81 del D. P. R. 24/7/77, n. 616, informa il Presidente della G.R. e il Ministro dei LL. PP. ai quali compete l'adozione dei provvedimenti conseguenti.



CAPO V: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

ART. 26: Opere soggette a autorizzazioni di abitabilità.

Gli edifici nuovi o trasformati destinati ad abitazioni, a esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento e alla permanenza di persone o di derrate alimentari o di sostanze pericolose, ricovero animali, ecc., è necessaria autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

ART. 27: Domanda e procedura per il rilascio del certificato di abitabilità.

Il titolare della concessione per ottenere il certificato di abitabilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda corredata dalla documentazione prescritta dall'art. 4 del D. P. R. 22/4/94, n. 425.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, verificata la sussistenza dei requisiti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, rilascia il certificato di abitabilità.

Il termine di cui al 20 comma può essere interrotto una sola volta per l'integrazione della documentazione non direttamente in possesso o autonomamente acquisibile dall'Amministrazione.

L'interruzione fa decorrere nuovamente il termine predetto dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In caso di silenzio, trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della domanda l'abitabilità si intende attestata. Nel caso il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale nei successivi 180 (centottanta) giorni può disporre la verifica di cui al 2° comma ed eventualmente dichiarare la non abitabilità.



CAPO VI: AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO.

ART. 28: Aggiornamento della cartografia.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, 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 di fognatura, idriche, elettriche telefoniche, ecc.).

ART. 29: Normativa antisismica.

Il comune di Poggiomarino qualora sia classificato sismico è obbligato all'osservanza delle norme di cui alla legge 25/11/62 n. 1684 della legge 2/2/74 n. 64, delle integrazioni e modifiche successive e del suo regolamento di attuazione per l'attività edilizia.

Sono comunque obbligatorie le prescrizioni degli art. 3 e 4 della legge 1684/62 suddetta e delle sue successive modificazioni.

La normativa e le prescrizioni antisismiche sono comunque obbligatorie per gli interventi edilizi usufruenti dei finanziamenti di cui alla legge 219/81 e sue successive integrazioni e modifiche nonché il rispetto delle norme della L. R. n. 9/84, in quanto applicabili, sia alle opere edilizie che urbanistiche sia private che pubbliche.



TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI EDILIZI NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

ART. 30: Zonizzazione.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento e per assicurare il conveniente ordinamento della fabbricazione, il territorio comunale é diviso in zone omogenee edificabili e non edificabili, delimitate secondo la simbologia della zonizzazione riportata nelle tavole del vigente strumento urbanistico generale.

ART. 31: Norme di attuazione.

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal vigente strumento urbanistico generale il quale, in ciascuna zona in cui é diviso il territorio, si attua nell'assoluto rispetto della vigente legislazione urbanistica, del presente regolamento edilizio e delle caratteristiche e prescrizioni di zona riportate nelle norme di attuazione e nella tabella dei tipi edilizi dello strumento generale stesso.

Le norme di attuazione stabiliscono i criteri e le modalità di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi e le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Le norme suddette, specificano inoltre sia le zone e i comparti soggetti a piano particolareggiato di attuazione e a lottizzazione convenzionata, sia gli oneri relativi all'applicazione del D.M. 2/4/1968 ai sensi dell'art.17 della legge 6/8/1967 n. 765 e della legge Regionale 14/82.

In caso di contrasto tra le norme del presente regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., prevalgono queste ultime;

ART. 32: Programmi pluriennali di attuazione.

L'Amministrazione comunale può definire le modalità e i tempi di attuazione del vigente strumento urbanistico generale attraverso Programmi pluriennali di attuazione redatti ai sensi della Legge Regionale 16/10/78, n. 39.

ART. 33: Abusivismo edilizio.

Lo strumento urbanistico generale, attraverso l'aggiornamento dello stato di fatto del territorio, prende atto delle costruzioni abusive o difformi in quanto modificazione dell'originario stato dei luoghi, ma in nessun caso la loro rappresentazione negli elaborati grafici costituisce legittimazione delle costruzioni stesse le quali restano sottoposte alle vigenti disposizioni della Legge 28/2/85 n. 47 e sue successive modificazioni e integrazioni.

ART. 34: Varianti.

Qualsiasi modificazione alla zonizzazione e ai suoi limiti, nonché alla utilizzazione delle aree con destinazione d'uso diversa da quella prescritta per le diverse zone, individua una variante allo strumento urbanistico generale comunale fatto salvo il disposto dell'art.22 della legge Regionale 3/10/78 n. 51 e successive modificazioni.



In presenza di una variante l'approvazione dei piani esecutivi e il rilascio di concessioni è subordinato all'approvazione preventiva della variante secondo l'iter procedurale previsto dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

ART. 35: 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 nel successivo art. 36, e dalle modalità di intervento definite nel successivo art. 37.

ART. 36: Definizione degli indici e dei parametri.

- 1 **Zona omogenea** . E' il complesso delle aree individuate nello strumento urbanistico generale dalla stessa simbologia mediante retinatura e classificate con lettere alfabetiche integrate da apici numerici e regolamentate dalle norme di attuazione.
- 2 **Comparto** . E' il complesso delle aree, composte anche da zone omogenee diverse, interessate da piani di intervento preventivo.
- 3 **Isolato** . E' il complesso delle aree, costituito da uno o più mappali, delimitati da aree e spazi pubblici (vie, piazze, attrezzature esistenti o di progetto).
- 4 **Lotto**. E' la superficie fondiaria d'intervento asservita alla costruzione costituita da uno o più mappali contigui ed è computata al netto delle aree, esistenti o di previsione, destinate all'uso pubblico e alla circolazione pubblica. Nelle zone E il lotto può essere costituito per accorpamento anche con mappali ricadenti nel territorio dei comuni limitrofi.
- 5 **Destinazione d'uso**. E' la specificazione delle utilizzazioni possibili della zona, comparto, isolato o lotto, consentite dallo strumento urbanistico. Non possono essere consentite destinazioni d'uso diverse.
- 6 **Superficie lorda d'uso (SL)**. E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra espressa in mq e misurata al perimetro esterno senza computare:
 - a) i parcheggi pertinenziali ai sensi degli art. 2 e 9 della L. 122/89 di altezza netta fino a ml 2,50;
 - b) gli ambienti interrati o seminterrati di altezza netta fino a ml 2,50;
 - c) gli impianti tecnologici (centrale termica, elettrica, di condizionamento, di risalita, ecc.);
 - d) i torrioni delle casse di scala;
 - e) logge, pensiline, balconi e terrazzi;
 - f) porticati di uso pubblico;
 - g) sottotetti non residenziali di altezza media netta non eccedente i ml 2,40;
 - h) piscine e vasche all'aperto, concimaie e serre
- 7 **Indice di fabbricazione territoriale (IT)**. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto 10°) realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina a insediamento abitativo o produttivo e la superficie lorda della zona stessa. Si applica solo in sede di piani di attuazione preventiva dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 8 **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie edificabile del lotto, così come definito al precedente punto 4 .



- 9 **Indice di copertura.** E' il rapporto tra la superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione, computata come al precedente punto 6°, e la superficie del lotto.
- 10 **Volume.** La somma dei prodotti delle superfici lorde (SL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- 11 **Superficie minima del lotto.** E' la minima estensione del lotto che ne consente l'utilizzazione secondo le destinazioni d'uso ammesse dalla zona omogenea di appartenenza.
- 12 **Altezza della fronte (HF).** E' rappresentata dal dislivello, espresso in ml, tra la quota del terreno naturale o pavimentato al piede della fronte e la quota della copertura dell'ultimo piano abitabile misurata all'estradosso nelle coperture piane e come media degli estradossi tra le linee di colmo e di gronda nelle coperture inclinate.
- 13 **Altezza del fabbricato (HC).** E' rappresentata dall'altezza della fronte più alta. Si misura in ml e deve essere contenuta nell'altezza massima prescritta per ciascuna zona omogenea escludendo i soli volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture.
- 14 **Numero dei piani.** E' il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra.
- 15 **Distacco tra gli edifici.** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali sul terreno delle superfici lorde d'uso di massima estensione dei fabbricati considerati e misurata nei punti di massima sporgenza. La distanza tra gli edifici esistenti o di progetto è stabilita in rapporto all'altezza dei fabbricati ed è fissato un minimo assoluto. Le norme relative alle distanze fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.
- 16 **Distacco dai confini.** E' la distanza minima fra la proiezione verticale sul terreno della superficie lorda d'uso di massima estensione del fabbricato esistente o progettato e la linea di confine. La distanza è stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato minimo assoluto.
- 17 **Indice di visuale libera.** Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, e dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.
- 18 **Spazi interni agli edifici.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:
- Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti a ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml 25,00;
 - Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml 4,00;
 - Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima davanti ad ogni finestra è superiore a ml 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;
 - Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a ml 3,00.
- 19 **Indice di piantumazione .** Indica il numero di piante di alto fusto (n°/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.



- 20 **Superficie utile abitabile (Su).** E' la somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi . E' riferibile sia alla singola unità residenziale che al complesso delle unità residenziali di un unico edificio. Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi 167/62 - 457/78 - 219/81 - 47/85 e loro successive integrazioni e modificazioni e dal Regolamento regionale per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - D.C.R.C. n. 33/4 del 29/10/80.
- 21 **Superficie non residenziale (Sur).** E' la somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive; androni di ingresso e porticati liberi; logge e balconi. E' prescritto il limite massimo del 45% della superficie utile Su complessiva dello organismo abitativo. Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi richiamate al precedente punto 20.
- 22 **Superficie parcheggi (Sp)** . E' la superficie destinata ad autorimesse pertinenziale coperta sia singola che collettive, comprensiva degli spazi di manovra. Per le autorimesse singole è prescritta una superficie max di mq. 18. Per le autorimesse riferite al complesso dell'organismo abitativo è prescritto il limite massimo del 45% della relativa Su. Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi richiamate al precedente punto 20.
- 23 **Superficie complessiva (Sc).** E' costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata del 60% della superficie non residenziale (Sur) e della superficie dei parcheggi (Sp). Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi richiamate al precedente punto 20.

ART. 37: Modalità d'intervento.

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e 8 agosto 1985, n. 431, si intende:

1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Intervento che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si distingue in:

- a) manutenzione ordinaria se riferita ad opere interne che non necessitano di autorizzazione condominiale;
- b) manutenzione ordinaria speciale se riferita ad opere esterne o interne che necessitano dell'assenso condominiale.

2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

3 - RESTAURO STATICO CONSERVATIVO O RESTITUTIVO

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio assicurandone 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 esso compatibili.



Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Intervento rivolto 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.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5 - RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Intervento edilizio tendente alla ricostruzione in sito di tutto o parte dell'immobile demolito, riconfermando le sagome planovolumetriche preesistenti senza obbligo della conservazione della destinazione d'uso.

6 - NUOVA COSTRUZIONE

- intervento edilizio "ex novo" in soprassuolo o sottosuolo;
- opere di urbanizzazione;
- prefabbricati non a carattere precario;
- mezzi di trasporto immobilizzati ed adibiti ad uso diverso da quello originale;
- capannoni gonfiabili se non destinati all'attività agricola;
- costruzioni minori quali edicole, monumenti, chioschi, recinzioni, cabine ENEL, autorimesse di superficie minore di mq 50,00, stazioni di servizio di superficie minore di mq 30,00, ecc.

7 - RISANAMENTO IGIENICO

Intervento che ha per fine il risanamento igienico degli immobili e relativi spazi interni, destinati alla residenza o ad attività produttive.

Esso consente la formazione anche a mezzo di "nuova costruzione" dei servizi igienici negli alloggi o nelle aziende produttive che ne fossero privi.

8 - RICOSTRUZIONE AMBIENTALE

Intervento edilizio - urbanistico tendente a ricostruire, in tutto o in parte, immobili fatiscenti e a restituire il quadro ambientale preesistente senza alterare volumi, superfici coperte e altezze originari.

9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della trama viaria.

10 - RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE

Intervento sistematico di opere e di movimenti di terra rivolto alla sistemazione idrogeologica, al risanamento paesaggistico e alla restituzione agli usi produttivi agricoli delle aree degradate dalle coltivazioni di cave e sempre con l'osservanza della legge regionale 13 dicembre 1985, n. 54 , modificata ed integrata con legge regionale 13 aprile 1995, n. 17.



CAPO II: ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONI

ART. 38: Definizione di lottizzazione.

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Costituisce altresì lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per un numero limitato di costruzioni, ma tali che comportino l'insediamento di molti abitanti.

ART. 39: Lottizzazione obbligatorie e facoltative.

La redazione del piano di lottizzazione è obbligatoriamente prevista oltre che nei casi espressamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.:

- nelle zone residenziali, turistiche e produttive esistenti nelle quali, conformemente all'art. 30 che precede, possa sorgere più di una unità fabbricativa (lotti non interclusi dalla preesistente fabbricazione) e quando in esse siano consentite costruzioni per volumi superiori o uguali a 3 mc/mq di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori o uguali a ml. 25,00;
- in tutte le zone residenziali, turistiche e produttive di espansione secondo i limiti e le modalità definite nello strumento urbanistico e nelle norme di attuazione del medesimo;
- in tutti i casi nei quali la giunta municipale, sentita la commissione edilizia, lo riterrà necessario ed opportuno.

Nelle zone per le quali non sia espressamente prescritta la lottizzazione obbligatoria (zone B di completamento con If minore di 3 mc/mq), la redazione del piano di lottizzazione è facoltativa ed è affidata all'iniziativa dei privati interessati.

ART. 40: Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione.

Tutte le zone obbligatoriamente soggette a lottizzazione possono essere incluse nei programmi pluriennali di attuazione del vigente strumento urbanistico, ai sensi della Legge Regionale 16/10/1978 n. 39, e il Sindaco entro dodici mesi dalla scadenza del termine indicato nel programma pluriennale, pur invitare gli aventi titolo a presentare entro il termine di mesi 6 (sei) un progetto di lottizzazione convenzionata delle aree stesse.

Qualora entro il termine notificato dal Sindaco i proprietari delle aree non presentino il progetto di lottizzazione convenzionata, il Sindaco provvede all'esproprio delle aree e le acquisisce al patrimonio comunale.

Le aree acquisite al patrimonio comunale conservano la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico in vigore e sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie mediante pubblici incanti e a mezzo di convenzione da stipulare ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n. 865, e sue successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 41: Modalità di redazione da piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione sono redatti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio dei lotti edificabili compresi nei comparti edilizi individuati nelle tavole di zonizzazione o dall'Amministrazione comunale secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e delle norme di attuazione allegate.



Detti piani dovranno rispettare le caratteristiche metriche previste per la specifica zona, sia per tutta l'area lottizzata che per ogni singolo lotto.

Per interventi edilizi di tipo coordinato, sia pubblico che privato, tipo case popolari, cooperative, centri produttivi e terziari, ecc. le cui lottizzazioni prevedano la costituzione di complessi organici, sarà consentito variare gli indici di fabbricabilità fondiaria le altezze e i rapporti di copertura a condizione che resti immutato l'indice di fabbricabilità territoriale della lottizzazione ed il carico urbanistico programmato dallo strumento generale.

Per redigere il piano di lottizzazione i proprietari dei suoli inedificati e delle costruzioni ricadenti nelle unità fabbricabili sono tenuti a consorziarsi.

A costituire il consorzio sarà sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti i tre quarti del valore dell'intera unità edificabile calcolato in base all'imponibile catastale.

Il consorzio così costituito potrà redigere il piano di lottizzazione per l'intera superficie dell'unità edificabile; i proprietari in essa compresi che non avessero partecipato al consorzio dovranno comunque attenersi alle prescrizioni del piano medesimo quando questo sia stato approvato e saranno altresì chiamati a concorrere a tutte le spese di urbanizzazione primaria e secondaria al pari dei proprietari riuniti in consorzio.

ART. 42: Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.

Il proprietario, o i proprietari riuniti in consorzio, che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro assenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- Estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciati in data non anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- Planimetria su base catastale della zona in scala 1:2000, riportante i limiti di proprietà, le destinazioni d'uso del suolo previste dallo strumento urbanistico generale e dall'eventuale piano di utilizzazione redatto dall'Amministrazione nonché le infrastrutture ed i servizi esistenti;
- Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con l'indicazione delle proprietà confinanti, dei fabbricati, alberature, manufatti ed impianti particolari esistenti come canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- Planimetria generale di progetto in scala 1:500 indicante:
 1. lotti residenziali definiti nella estensione e nei limiti con indicazione degli eventuali allineamenti;
 2. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi delle pavimentazioni e delle recinzioni;
 3. la delimitazione delle aree riservate, proporzionalmente al numero di abitanti per i quali è revisto l'insediamento residenziale e comunque secondo le indicazioni delle norme di attuazione, al verde ed ai servizi collettivi;
 4. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, all'istruzione ecc. secondo le prescrizioni delle norme di attuazione, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;



5. le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra e dell'ubicazione degli accessi;
- Gli schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - I profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali con indicazione delle eventuali alberature e del sistema di illuminazione stradale;
 - I progetti di massima di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art.4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e cioè le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, elettrica e del gas ove esista, la pubblica illuminazione e gli spazi attrezzati a verde. I progetti dovranno essere corredati di particolari costruttivi in numero e scala atti a definire compiutamente le opere stesse. Tutti i predetti servizi saranno di regola proporzionati per servire agli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono, tuttavia l'Amministrazione, ove ne ravvisasse l'opportunità, potrà richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, e in particolare le reti idriche, fognanti, elettriche, ecc., in modo che ad esse possano allacciarsi altri rami a servizio di nuove zone di insediamento esistenti non diversamente allacciabili alle reti principali;
 - Una relazione generale dettagliata illustrante anche a mezzo di grafici e tabelle:

1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente con l'indicazione specifica della superficie totale, delle superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, i volumi edificabili, i rapporti di copertura e gli indici di fabbricazione adottati;
2. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e alle coperture;
4. le particolari norme tecniche di esecuzione degli interventi edilizi che dovranno precisare i distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti e di progetto, e dai confini interni, le altezze massime, le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati per le recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili l'indice di fabbricazione di ogni singolo lotto edificatorio, il numero di abitanti, di vani e di appartamenti in ogni singolo lotto; le superfici dei piani di ogni singolo fabbricato eventualmente destinata ad attività produttive, commerciali o direzionali; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzi la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

- La proposta di convenzione.

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

ART. 43: Proposta di convenzione e oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione.

1. La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
- b) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che il P. R. G. vigente non preveda misure più elevate. Qualora



- l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzandi corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- c) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona di pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione dell'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.
2. La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle Parametriche e dell'art.3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio regionale n. 119/1 del 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n. 208/5 del 26 marzo 1985;
3. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del presente numero.
4. Ai sensi dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione del Consiglio regionale n. 119/1 del 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n. 208/5 del 26 marzo 1985.
5. Nella convenzione devono essere precisati:
- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
 - b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
 - d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ART. 44: Oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per le urbanizzazioni secondarie.

Il Comune può convenire che, in luogo delle aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

La determinazione dell'onere sostitutivo della cessione di aree e di opere di urbanizzazione secondaria sarà eseguita in base alle tabelle parametriche regionali di cui all'art.5 della Legge 28/1/1977 n. 10.

ART. 45: Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal piano



regolatore generale respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Sezione Provinciale del Comitato di Controllo regionale, il Sindaco provvede a chiedere il visto di conformità all'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 20/3/82 n. 14.

Intervenuto detto visto di conformità, nonché l'approvazione della delibera consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola in via amministrativa al proprietario o all'Ente che l'ha richiesta.

ART. 46: Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

ART. 47: Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione. Progetti relativi, esecuzione e controlli.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dallo strumento urbanistico generale.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dallo art. 2 del presente regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono in ogni fase di esecuzione delle opere effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della loro successiva ultimazione.

ART. 48: Penalità per inadempimento da parte del lottizzante.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente previste non siano state ultimate, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorate del 2% per spese non ripetibili.

ART. 49: 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% (ottanta per cento) del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, alla totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 50: Concessioni edilizie nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.



TITOLO III
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE, CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I: ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 51: Classificazione dei locali.

Si definiscono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e si classificano in:

A1 - Locali residenziali destinati all'abitazione individuale o collettiva in forma permanente o a rotazione d'uso.

A2 - Locali terziari destinati alle attività di servizio sia private che pubbliche nei quali la permanenza delle persone sia prolungata nel tempo sia in forma individuale che associata o collettiva.

A3 - Locali commerciali destinati alle attività di scambio, vendita ed esposizione di prodotti compreso i locali di immagazzinamento nei quali la permanenza delle persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A4 - Locali produttivi destinati alle attività di produzione e trasformazione di prodotti e al loro stoccaggio dove la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Si definiscono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e a ben definite operazioni e si classificano in:

S1 - Annessi alle residenze rappresentate dai:

- servizi igienici, disimpegni, corridoi e ripostigli ubicati allo stesso livello dei locali abitabili;
- cantinole, depositi, lavanderie, stenditoi, legnaie, ecc. ubicati anche a livelli diversi dai locali abitabili;
- autorimesse singole o collettive pertinenziali alle unità abitabili;
- scale sia interne all'unità abitabile che collettive colleganti più piani e più unità abitabili.

S2 - Annessi alle attività terziarie, commerciali e produttive rappresentate da:

- servizi igienici, disimpegni e corridoi;
- magazzini e depositi in genere di solo stoccaggio scale colleganti uno o più piani sia individuali che collettive;
- autorimesse di solo posteggio;

S3 - Annessi tecnologici rappresentati da:

- Torrioni scala;
- Locali macchine in genere sia a funzionamento automatico che sorvegliato e gestito secondo le norme degli Enti preposti;
- Centrali termiche e di condizionamento;
- Autoclavi Ascensori e impianti di risalita meccanizzati in sede proprie.

I locali non espressamente menzionati vengono classificati per analogia a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.



ART. 52: Caratteristiche dei locali.

1°) Dimensionali

I locali di categoria A devono avere le dimensioni minime:

- superficiali mq. 9 con lato minore non inferiore a ml 2,00;
- altimetriche nette misurate tra pavimento e soffitto di ml 2,70
-
- Locali di superficie ed altezza inferiori sono classificati di categoria S.
- In particolare:
- per i locali di categoria A1: destinati alla residenza permanente si applicano le norme del D.M. 5/7/75 e della L. 457/78 e loro successive integrazioni e modificazioni;
- per la categoria A1 destinati alla residenza a rotazione d'uso si applicano le norme specifiche per le attività alberghiere e di ristorazione;
- per i locali di categoria A2 - A3 - A4 dovranno essere rispettate le dimensioni minime prescritte dalle vigenti normative e prescrizioni ministeriali, regionali e comunali in materia specifica relativa al tipo di attività o servizio cui è destinato l'edificio.

I locali di categoria S avranno dimensioni minime dipendenti dalla loro particolare attribuzione, e comunque rispondenti alle specifiche norme di legge.

I locali di categoria S, quando non siano collocati allo stesso livello di locali di categoria A e non abbiano accesso diretto dagli stessi locali, avranno:

- altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto di ml 2,40 con la sola eccezione delle cantine per le quali è consentita l'altezza minima di ml 2,10;
- altezza massima netta, misurata da pavimento a soffitto di ml 2,50

Tutti i locali di categoria S1 e S2 con altezze superiori ai ml 2,50 concorrono alla determinazione della superficie lorda d'uso.

2°) Areazione e illuminazione

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

In particolare:

- per i locali di categoria A1 il rapporto tra superficie finestrata e pavimento non pur essere inferiore ad 1/8;
- per i locali di categoria A2 - A3 - A4 il rapporto tra superficie finestrata e pavimento deve rispettare i valori minimi consentiti dalle specifiche normative che regolano le attività o i servizi cui è destinato l'edificio.

Per i locali di categoria S il rapporto tra superficie finestrata e pavimento non deve essere inferiore ad 1/12 con una dimensione minima della finestra di mq 0,80.

I locali di categoria S ad eccezione delle centrali termiche possono ricevere aria e luce anche da spazi esterni equiparabili a cavedi o chiostrine.

Per i locali di categoria S è consentita l'assenza della luce diretta a condizione che l'areazione sia assicurata con i criteri di cui agli art. 18 e 19 della L. 27/5/75, n. 166, e delle norme edilizie della L. 457/78. Nel caso gli impianti di ventilazione dovranno servire solo locali di categoria S e potranno essere autorizzati solo su conforme parere dell'Ufficiale sanitario previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento nonché dell'esistenza delle condizioni previste dalla Legge citata.



I locali di categoria S destinati a disimpegni e ripostigli possono essere senza aria e luce diretta.

3°) Distributive

I locali di categoria S, destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto da locali di categoria A, ma solo attraverso disimpegni, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

ART. 53: Impianti speciali.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata o di riscaldamento, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il titolare della licenza deve munirsi del nulla osta del Comando Provinciale di VV.F.

Alla domanda di licenza deve essere allegato uno schema di massima dell'impianto, mentre il rilascio della autorizzazione all'abitabilità è subordinato al collaudo dell'impianto da parte del tecnico comunale o da un tecnico di fiducia dell'Amministrazione e dall'Ufficiale sanitario.

ART. 54: Piani seminterrati.

I locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati oltre che per locali di categoria S anche per locali di categoria A2 -A3 - 4 con assoluto divieto di locali A1 (abitazioni), purché:

- l'altezza netta sia non inferiore a metri 2,70;
- la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati compresi in piani particolareggiati di recupero edilizio e, sotto particolari condizioni, da stabilire caso per caso.

ART. 55: Soffitti inclinati e sottotetti.

In presenza di locali non abitabili con soffitti non orizzontali l'altezza interna massima al colmo non potrà eccedere metri 2,30 e quella interna minima alla gronda non potrà eccedere m. 0,70.

Qualora esso sia realizzato ai fini termici e sia da ritenersi volume tecnico non viene computato ai fini volumetrici.

L'illuminazione e la ventilazione dei locali sottotetto potrà essere assicurata da lucernari di superficie sufficiente ad illuminare ed aerare gli ambienti, e comunque non oltre il rapporto di 1/10 (un decimo) della superficie netta.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media, calcolata così come prevista dall'art. 3 comma 1 lettera c) della L. R. 15/2000, non dovrà essere inferiore a m 2,70 per i locali di categoria A e a m 2,40 per i restanti locali. Inoltre l'altezza della parete più bassa non dovrà essere inferiore a m 1,40.

I volumi dei locali di sottotetto non abitabili la cui altezza massima interna ecceda i metri 2,30 sono computati ai fini dell'osservanza degli indici.



I volumi dei locali di sottotetto abitabili sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici.

ART. 56:
soppresso



CAPO II: DISTANZE TRA I FABBRICATI

ART. 57: Distanze dai confini e dai fabbricati: visuale libera.

Nelle diverse zone omogenee dello strumento urbanistico generale sono prescritte distanze minime dai confini, dalle strade e tra i fabbricati riportate nell'allegata Tabella dei Tipi Edilizi. In particolare:

A) Nelle zone B - B1 - B2 si applicano le norme del D.M. 2/4/68 n. 1444 e precisamente

1) distanza tra facciate prospicienti:

- pari all'altezza della facciata più alta tra le due prospicienti con un minimo assoluto di ml 10,00;

2) dai confini inedificati:

- a confine
- o a 1/2 dell'altezza max prevista per la zona con un minimo assoluto di ml 5,00.

3) dai confini edificati:

- in aderenza
- o alla distanza delle facciate prospicienti.

4) dalle strade:

- con lotto frontista edificato: alla distanza delle facciate prospicienti;
- con lotto frontista inedificato: alla distanza dei lotti finitimi inedificati considerando come confine l'asse stradale;

B) Nelle zone C - D - F si applica la norma di visuale libera secondo i seguenti criteri, che devono essere rispettati anche nel caso di gruppi di edifici che formino progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche:

1°) Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto X fra la distanza D di ogni fronte, posto sul limite di visuale libera, e l'altezza HF della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5:

$$D = X \cdot HF = 0,5 \text{ (schizzo A)}$$

La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera non può in ogni caso essere inferiore a ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml.15,00; e a ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

2°) Il distacco minimo D fra due fronti prospicienti, rispettivamente di altezza HF1 e HF2, di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o su lotti confinanti, senza interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (art. 9 comma 3 del D. M. 2/4/1968), o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio é:

$$D = X (HF1 + HF2)$$

dove X é il rapporto precisato nel precedente punto 1°) Comunque in nessun caso la distanza D può essere inferiore a ml 10,00 (schizzo B).



3°) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera sono considerate come pareti di un cavedio (schizzo C).

4°) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

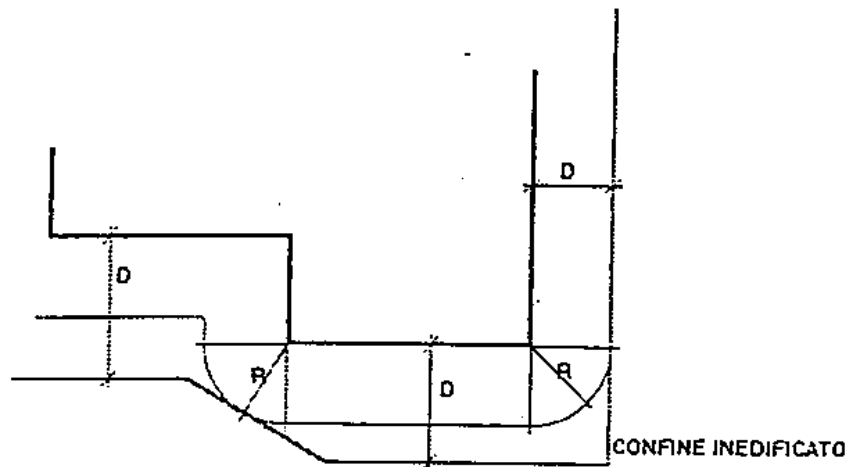
5°) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (schizzo D).

6°) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati. In tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera. (schizzo E)

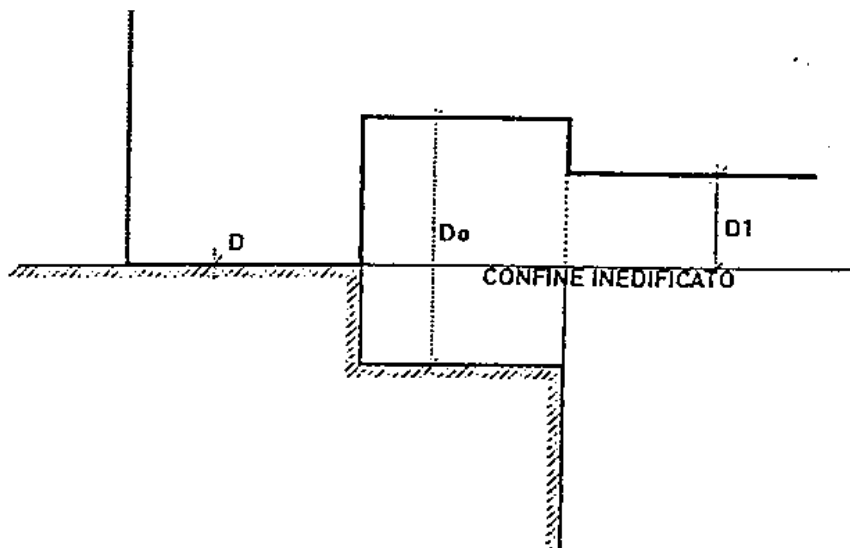
7°) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale libera laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti o in media in caso di pareti inclinate.



1°) Misura delle distanze nelle zone B



$D = R > o = 1/2 H$ max della zona con minimo ml 5,00
o a confine

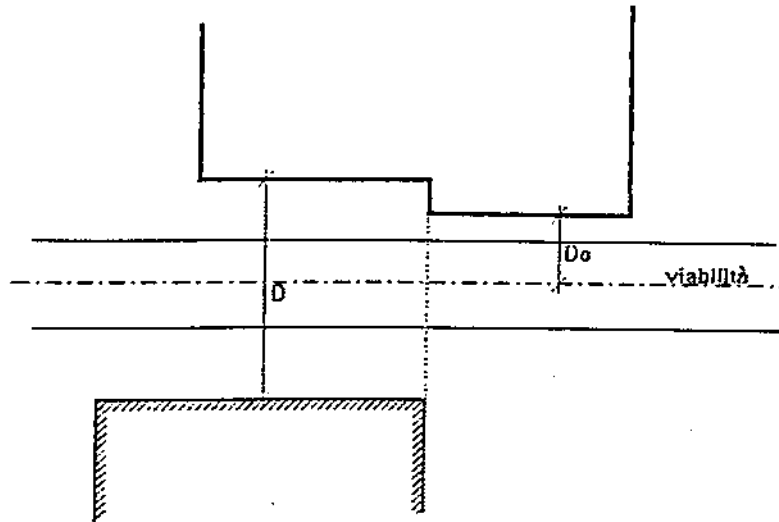


$D = 0$ (aderenza) $o = H$ max della zona

$D_o = H$ max della zona

$D1 > o = 1/2 H$ max della zona con minimo ml 5,00 o a confine



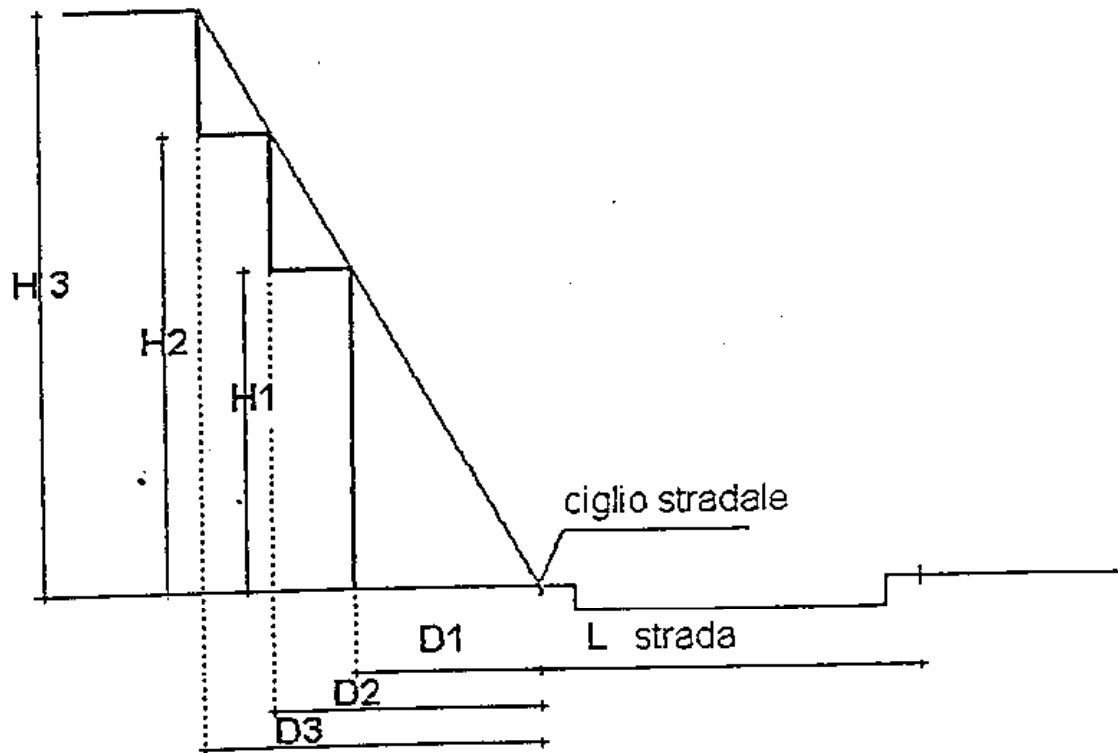


$D = H$ max della zona

$D_o > o = 1/2 H$ max della zona con minimo ml 5,00
salvo poteri di deroga art 99



SCHIZZO A



$$D = X \quad H = 0,5$$

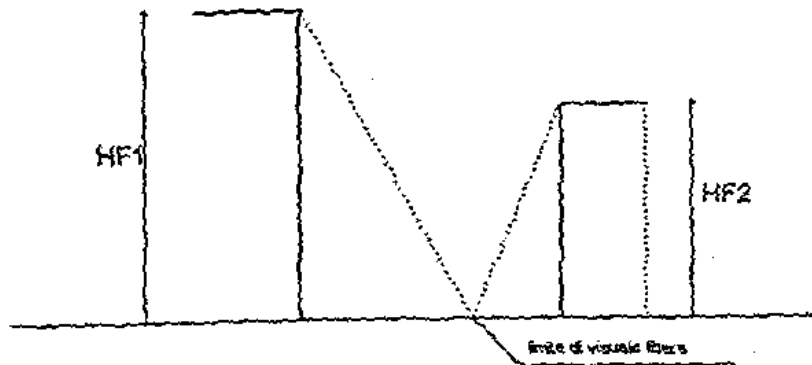
La distanza D in funzione della larghezza stradale L ha i seguenti minimi assoluti:

$L < 7,00 \text{ ml}$	D minimo: ml 5,00
$7,01 < L < 15,00$	D minimo: ml 7,50
$L > 15,01 \text{ ml}$	D minimo: ml 10,00



SCHIZZO B

a) Edifici costruiti sullo stesso lotto o su lotti confinanti senza interposta strada veicolare



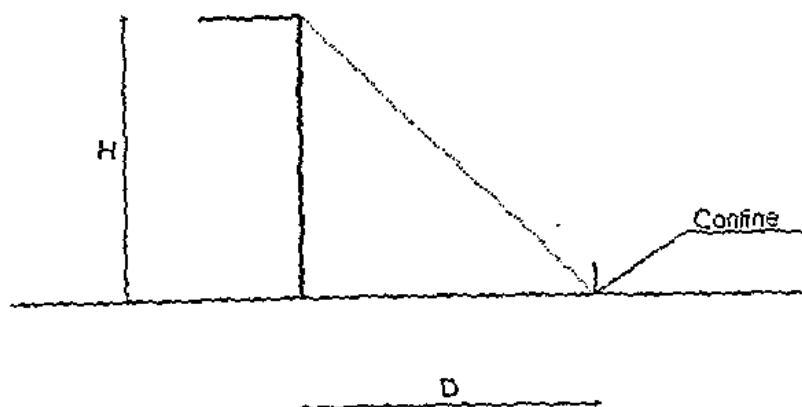
$$D1 = XHF1 \quad D2 = XHF2$$

D

$$D = X (HF1 + HF2)$$

Comunque sempre maggiore o uguale a 10,00 ml

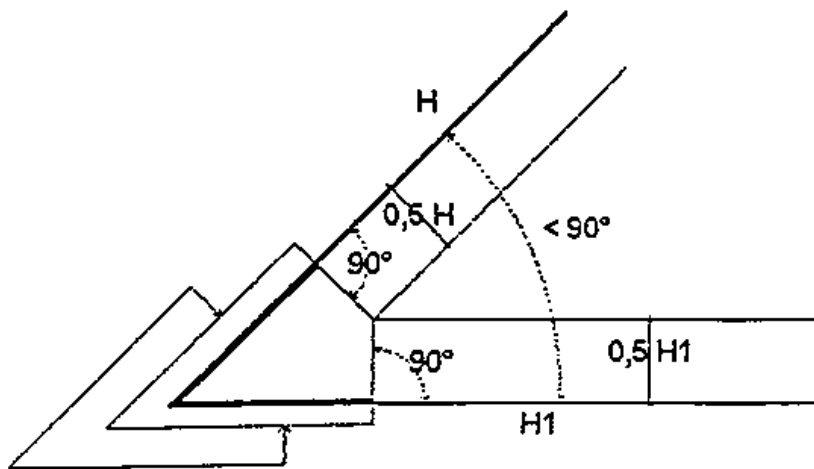
b) Distacco dai confini



$$D = X \cdot H \quad \text{con minimo assoluto di ml } 5,00$$

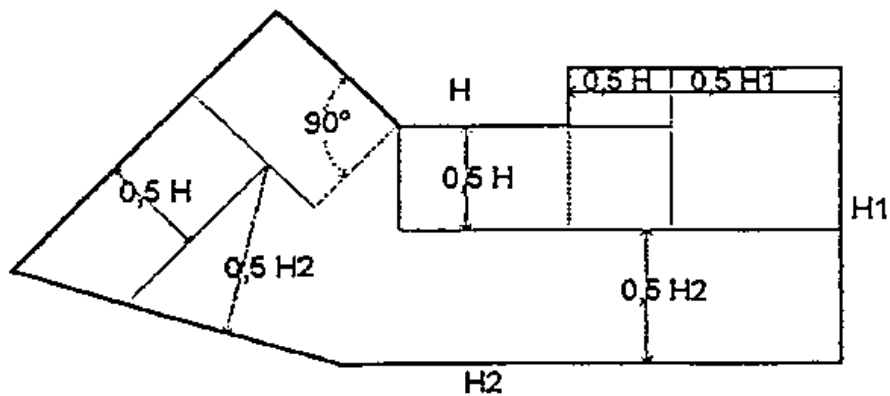


SCHIZZO C

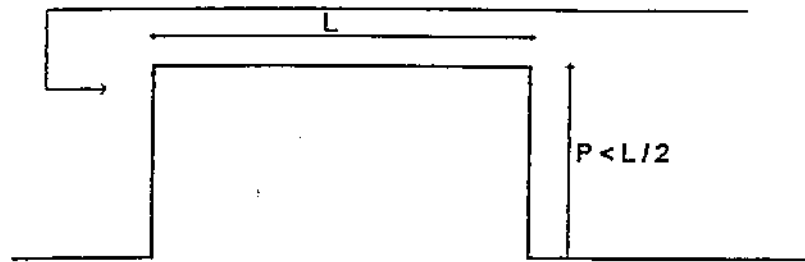


Parte delle fronti equiparate a pareti di cavedio

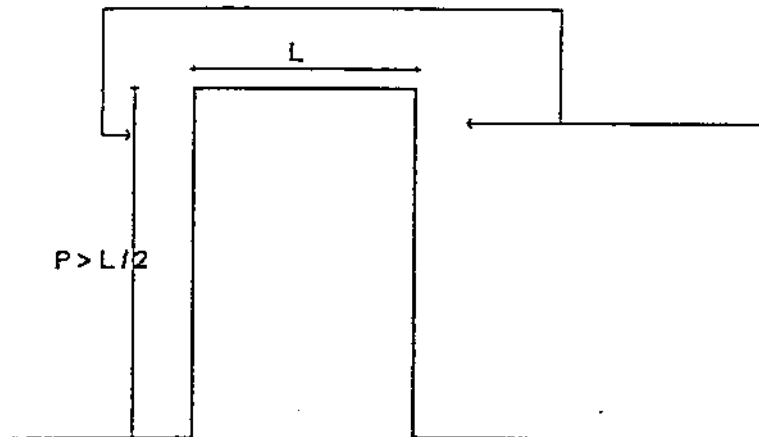
Esempio di applicazione alla composizione di spazi interni (cortili)



SCHIZZO D



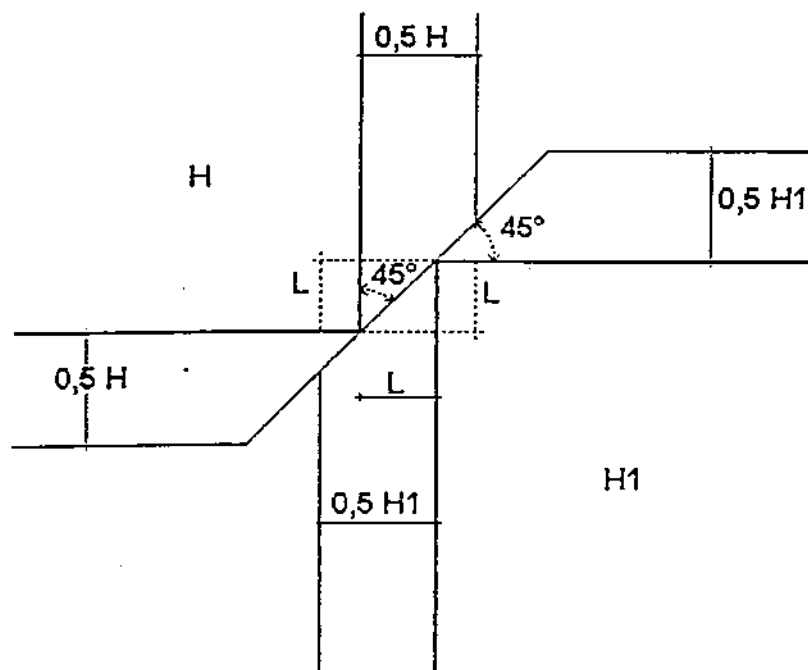
Non si applica il criterio di visuale libera



Si applica il criterio di visuale libera se le pareti sono finestrate,
non si applica se hanno solo finestre di scale.



SCHIZZO E



Soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati.

C) Nelle zone E si applicano le seguenti distanze:

1°) Per la parte residenziale e i relativi annessi

- dai confini: $D = H/2$ con un minimo assoluto di ml 5,00;
- dalle strade comunali: $D = 20$ ml;
- dalle strade vicinali: $D = 10$ ml
- dai manufatti colonici produttivi e dalle concimaie: $D = 20$ ml

2°) Per la parte produttiva e le concimaie

- dai confini e dai manufatti residenziali: $D = 20$ ml



ART. 58: Misura delle distanze.

La misura delle distanze si effettua nei modi che seguono:

Le distanze tra le fronti prospicienti o da confini sono individuate dalle rette orizzontali giacenti su un piano verticale ortogonale alla fronte in progetto e si misurano nei punti di massima sporgenza della proiezione verticale sul terreno del perimetro delle superfici lorde d'uso dei piani di massima estensione dei fabbricati prospicienti.

Negli spigoli, incrocio di fronti contigue, la distanza è individuata mediante rotazione intorno allo spigolo del piano verticale ortogonale ed è misurata dal raggio.

Nella misura delle distanze prevalgono sempre le distanze minime tra gli elementi che si considerano.

ART. 59: Misura delle altezze

L'altezza dei fabbricati realizzati su terreno piano viene misurata sul fronte prospiciente la strada a partire dalla quota di marciapiede o, in assenza di questo, dal colmo della strada, fino alla quota di estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o alla quota media tra linea di gronda e linea di colmo delle coperture a falda, quando i locali di sottotetto sono abitabili.

Se l'edificio sorge a distanza maggiore di quella minima prescritta dal confine o dalla strada, la misura si effettua dal livello naturale del terreno.

Nelle vie o sui terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano del fronte considerato.

Ai fini del rispetto dell'altezza max della zona si considera l'altezza della fronte più alta

Per i prospetti composti di elementi di varia altezza si considera la media dell'altezza dei vari tratti.

Le norme e le misure che non hanno alcun riferimento alla strada, debbono intendersi riferite all'andamento naturale del terreno.

ART. 60: Casi particolari relativi alle distanze e alle altezze dei fabbricati

Nelle zone B esistenti, qualora l'applicazione delle norme sulle distanze tra facciate prospicienti con interposta strada comporti arretramenti dal bordo stradale pregiudizievoli per l'estetica cittadina, il Sindaco, su parere favorevole della Commissione Edilizia, può consentire deroghe per il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Le costruzioni in arretramento rispetto al filo stradale dovranno avere di regola la facciata parallela a detta linea a meno che le prescrizioni di zona non prevedano un allineamento libero.

Restano a carico del proprietario che realizza l'arretramento sia la pavimentazione e la manutenzione della propria area con sistema identico a quello della strada confinante, sia la decorosa ornamentazione dei fianchi delle contigue case laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangano eventualmente esposti alla pubblica vista ed il buon mantenimento in sito degli eventuali alberi previsti in sede.

Le distanze tra le facciate prospicienti dai fabbricati preesistenti al D.P.G.R. Campania n. 1293, del 24/4/78, di approvazione del precedente P. di F. la cui altezza ecceda quella massima



prescritta per la zona in cui ricadono, saranno contenute entro l'altezza massima prescritta per la zona stessa.

Gli interventi di sopraelevazione nelle zone B possono derogare dal prescritto regime delle distanze in tutti quei casi in cui sia necessaria la conservazione degli allineamenti verticali delle strutture portanti. a condizione che la necessità stessa sia documentata dalla irreperibilità di soluzioni alternative.

Gli interventi di ricostruzione in sito derogano automaticamente dal prescritto regime delle distanze e conservano le distanze e le altezze della sagoma planovolumetrica esistente.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia gli incrementi volumetrici "una tantum" destinati a bagni e cucine, possono derogare al prescritto regime delle distanze, riducendo la distanza tra facciate finestrate a ml 5,00 e tra facciate cieche a ml 3,00.

Nelle zone B per le fabbriche in angolo su vie di larghezza diversa, l'altezza media competente alla via di maggiore larghezza pur concedersi anche per il prospetto sulla via di larghezza minore per una estensione pari a quest'ultima, ma con un minimo, sempre raggiungibile, di ml. 6,00.

Nelle zone C gli allineamenti degli edifici verso la strada sono determinati dall'applicazione dei criteri di visuale libera.

Il numero dei piani fuori terra fissato per ogni zona è indicativo. E' consentito realizzare i fabbricati con un numero di piani diverso da quello abituale, purché le loro masse siano contenute nelle inclinate di visuale libera e siano parimenti rispettate le altre prescrizioni del presente regolamento.

I serbatoi d'acqua, i macchinari d'ascensore, e simili impianti, situati alla sommità dei fabbricati dovranno essere racchiusi entro appositi locali da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nell'architettura dell'edificio. I comignoli, le altane, gli abbaini e simili dovranno essere rifiniti decorosamente.



CAPO III: PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE.

ART. 61: 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.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto all'invasione delle 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 e idonei a convogliare il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART. 62: Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A ubicati a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno 30 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria S può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 20 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare almeno di 15 cm. sul piano di campagna.

Tutte le murature perimetrali dei locali interrati o seminterrati devono essere isolate dal terreno mediante idonee intercapedini aerate o da stratificazioni impermeabili continue dal piano di fondazione all'estradosso del primo solaio al di sopra del piano di campagna.

I pavimenti dei locali di categoria A e S costruiti su vespai devono essere isolati con idonei strati impermeabili.

ART 63: Isolamento termico.

Tutti gli edifici di nuova costruzione o esistenti sottoposti a ristrutturazione nei quali si faccia ricorso ad impianti termici per il riscaldamento degli ambienti o per la produzione di acqua calda, dovranno corrispondere ai requisiti ed alle caratteristiche di isolamento termico previste dalla Legge 10/91 e dal suo Regolamento di attuazione, D. P. R. 28/6/1977 n. 1052 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 64: Isolamento fonico.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi, i solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurate con metodi normalizzati) non superiori a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz;
- pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;
- pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fonico - assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.



Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ad un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalla pavimentazione stradale o da qualunque altra struttura rigida in contrasto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche di assorbimento fonico da attuarsi nella costruzione per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

ART. 65: Cucine in nicchie.

In alloggi di superficie netta fino a 100 mq. possono essere consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc 15, purché aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc 25 (complessivamente mc 40) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

ART. 66: Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono rispettare le norme del vigente Regolamento Comunale di fognatura. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa, a mezzo di canalizzazioni scoperte verso la campagna; mai possono essere immesse su suolo pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici pur avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune secondo le norme vigenti.

Per eventuali pozzi neri ubicati nel territorio comunale devono osservarsi le prescrizioni dell'Autorità Sanitaria preposta.

ART. 67: Impianti minimi.

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

E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Autorità Sanitaria preposta 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 a canna di ventilazione.



ART. 68: Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento 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 in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile da analisi dei Laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitati con pavimento posto ad altezza superiore alla quota piezometrica massima dell'acquedotto comunale devono essere dotati di apparecchio di sollevamento d'acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Tale impianto però dovrà essere collocato a valle di un apposita vasca di raccolta e non già direttamente innestato sulla condotta pubblica.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni, del servizio di distribuzione dell'acqua.

ART. 69: 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 così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni della legge 10/91 e del suo Regolamento di attuazione, avuto particolare riguardo alle norme vigenti contro l'inquinamento atmosferico e a quelle per la sicurezza e la salubrità.



CAPO IV: PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 70: Coperture.

Gli edifici di altezza superiore a ml. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc.; devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

ART. 71: Pareti divisorie.

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi carattere di infisso.

ART. 72: Scale ed ascensori.

La struttura portante di scale interne di edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per le scale di collegamento interno tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena laterizia o di calcestruzzo di cemento.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,20.

Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a metri 14, ma per dette scale è necessario il parere preventivo del Comando dei VV.F.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza pur servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano e mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da 17 a 30 metri di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

Ogni scala in edificio superiore a 24 metri di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca da incendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non pur servire più di 400 mq. di superficie coperta quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione.

In questi casi la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Restano ferme le disposizioni di cui al D.M. 16 maggio 1987, n. 246.

ART. 73: Canne fumarie.

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura, in questi casi sono da evitare i contatti con vani ascensori. La loro altezza in rapporto al tetto dovrà consentire un idoneo tiraggio e comunque non potrà essere inferiore a ml. 1,00.



Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia secondo le norme vigenti in materia.

ART. 74: Rinvio a leggi particolari.

Per ascensori e montacarichi e relativi vani di corsa, impianti elettrici, impianti termici, garages e depositi di materiale infiammabile devono essere rispettate le norme e prescrizioni tecniche specifiche emanate dagli Enti allo scopo preposti.

In particolare in tutte le costruzioni devono essere impiegati materiali e manufatti con carico antincendio non inferiore ai valori prescritti dalle vigenti o emanande norme di prevenzione.

Tutti gli edifici o locali a destinazione d'uso non residenziale ed in specie quelli di uso collettivo e produttivo devono rispettare gli specifici regolamenti e prescrizioni in materia di prevenzione incendi sia sotto l'aspetto distributivo che impiantistico.

ART. 75: Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto.

La installazione delle bombole di gas di p. l. per uso domestico deve essere disposta all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione preferibilmente in nicchia chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta direttamente verso l'esterno.

Nell'attraversamento delle murature la tubazione metallica fissa di raccordo deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di rubinetti d'intercettazione del flusso.



CAPO V: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 76: Norme tecniche di edilizia.

I progetti, oltre alle norme del presente regolamento, dovranno rispettare tutte le norme tecniche emanate o emanande relative alla specifica destinazione d'uso dei diversi locali o specifiche delle tecniche e dei materiali impiegati.

Dovranno inoltre applicarsi le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 77: Decoro generale.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

ART. 78: Manutenzione.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco pur ordinare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, riattintature, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ART. 79: Tabele stradali e numeri civici.

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano far opposizione. Le spese per l'apposizione dei numeri civici sono a carico dei proprietari.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese del ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 80: Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.

Il Comune per ragioni di pubblico interesse ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, 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 rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 81: Uscite dalle autorimesse e rampe.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve incorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno metri 3,00 di lunghezza.



ART. 82: Zoccolature.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia.

ART. 83: Elementi aggettanti.

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 3,80 dal marciapiede rialzato; la sporgenza delle parti aggettanti dalle pareti sul suolo pubblico non deve superare metri 1,20 e non può eccedere la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti è di metri 4,50.

ART. 84: Intercapedine.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi, od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art.54.

ART. 85: Coperture.

Le coperture e i volumi 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 delle quali da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone collegati alla rete di fognatura e mai essere immesse nella strada o spazio pubblico anche indirettamente.

ART. 86: Recinzioni.

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

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

ART. 87: Mostre, vetrine, insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

ART. 88: Marciapiedi e porticati.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di



opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi terrazze ecc. comunque accessibili che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm. 50.

I predetti spazi dovranno essere accessibili ai portatori di handicap ai sensi delle vigenti disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

ART. 89: 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, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

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

ART. 90: Depositi di materiale.

I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per la igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica o privata.



CAPO IV: CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

ART. 91: Norme particolari.

La concessione a costruire autorimesse private, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica sull'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzati solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti e con le caratteristiche e prescrizioni di zona in cui ricadono.

ART. 92: Aree scoperte.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto.

Per zone inghiaiate, lastricate o destinate ad attrezzature, e giochi deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale. ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

ART. 93: Parcheggi.

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Per le costruzioni esistenti i parcheggi privati possono essere ricavati nella stessa costruzione, in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di pertinenzialità ai sensi della L. 122/89 e sue successive modificazioni e integrazioni.

ART. 94: Protezione dell'ambiente.

L'attività edilizia in ambienti ed edifici di carattere storico o di particolare interesse ambientale é soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti al fine di non sconvolgere il regolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, colore, linea e materiali. In particolare negli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1089/39 sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro senza alterazione dei volumi.



CAPO VII: EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

ART. 95: Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri cinematografici, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merce, impianti sportivi, ecc., sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ART. 96: Locali per allevamento e ricovero di animali.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni dello Strumento urbanistico generale e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ART. 97: Impianti per lavorazioni insalubri.

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni dello Strumento urbanistico generale e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.



TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I: DISPOSIZIONI FINALI.

ART. 98: Deroghe.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico purché non configurino una variante di zona. fatto salvo il disposto della Legge Regionale, n. 51, del 3/10/1978.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art.3 Legge 21/12/55, n. 1357, e della Legge regionale 14/82.

In tal caso il termine dei 90 (novanta) giorni previsto all'art.11 del presente regolamento é prorogato del tempo necessario per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

ART. 99: Adeguamento delle costruzioni precedenti.

Gli edifici esistenti e non corrispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, salvo i casi previsti dal precedente art. 4, nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti.

ART. 100: Definizione di opere abusive o in parziale difformità.

Si definiscono opere abusive:

- a) le opere eseguite in assenza di concessione o di autorizzazione;
- b) le opere eseguite in totale difformità della concessione o autorizzazione e che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione;
- c) le opere che comportano l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;
- d) le opere costituenti variazione essenziale al progetto approvato secondo la definizione di cui all'art.8 della Legge 28/2/85 n. 47 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- e) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Sono considerate opere in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione tutte quelle non rientranti nella casistica del comma precedente, ma comunque non rispondenti al progetto approvato, con esclusione di quelle definite interne per le quali, ai sensi dell'art.26 della Legge 28/2/85 n. 47 non é richiesta la concessione od autorizzazione.



ART. 101: Sanzioni amministrative.

Alle opere abusive eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali si applicano le sanzioni di cui all'art.7 della Legge 28/2/85 n. 47 e sue successive modificazioni.

Qualora le dette opere riguardino la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 31 della Legge 457/78, o immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/39, n. 1089, e 29/6/39, n. 1497, o immobili ricadenti nelle zone omogenee A di cui al D. M. 2/4/68 si applicano le sanzioni di cui all'art. 9 della Legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Alle opere abusive eseguite senza autorizzazione o in difformità di essa si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Alle lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio si applicano le sanzioni di cui agli art. 18 e 19 della Legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Qualora ricorrano gli estremi dell'annullamento della concessione e non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la rimessa in pristino, si applicano le sanzioni di cui all'art.11 della Legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Alle opere eseguite in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione si applicano le sanzioni di cui all'art.12 della Legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Alle opere abusive eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici si applicano le sanzioni di cui all'art.14 della legge 28/2/85, n. 47, e sue successive modificazioni.

Gli atti giuridici sia pubblici che privati aventi per oggetto edifici o loro parti la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della Legge 28/2/85, n. 47, sono nulli ove in essi non risultino gli estremi della concessione edilizia e della concessione in sanatoria.

Gli atti giuridici sia pubblici che privati aventi per oggetto terreni sono nulli ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui al 20 comma dell'art.18 della Legge 28/2/85 n. 47 e sue successive integrazioni e modificazioni.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata ai sensi dell'art.41/ter della Legge 17/8/1942, n. 1150, integrata dalla Legge 6/8/1967, n. 765, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né di contributi o altre previdenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazione di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte; ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

ART. 102: Sanzioni penali.

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3/3/34, n. 383.

Le inosservanze alle norme igienico edilizie sono punibili con le penalità stabilite all'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27/7/1934, n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene e salvo che il fatto non costituisca un più grave reato, fermo restando le sanzioni previste dal precedente art. 102, si applica:



- a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabili nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 5.165 ad € 51.650 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 15.490 ad € 51.650 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico; archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione;
- d) l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al presente capo; nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego della concessione in sanatoria, l'udienza viene fissata d'ufficio dal Presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese della presentazione del ricorso;
- e) il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

ART. 103: Entrata in vigore del Regolamento

Il Presente Regolamento entra in vigore dopo la approvazione e dopo la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.



CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 104: Opere già autorizzate.

Le autorizzazioni e le concessioni già rilasciate, ma i cui lavori risultino non iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, si intendono decadute se in contrasto con le norme del presente Regolamento edilizio e con le norme di attuazione del vigente Strumento urbanistico generale.

Qualora invece i lavori siano stati iniziati anteriormente alla predetta data essi possono essere eseguiti, ma devono essere ultimati entro tre anni dalla data del loro inizio.

Eventuali varianti in corso d'opera saranno assentibili solo se conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e alle norme di attuazione del vigente Strumento urbanistico generale.

ART. 105: Occupazione di suolo pubblico.

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate ed eventualmente revocate entro il termine di anni 3 (tre) dalla data di entrata in vigore del presente regolamento al fine di renderle non contrastanti col pubblico decoro.

ART. 106: Depositi di materiali nelle zone residenziali.

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 107: Canne fumarie.

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari o abolite se possibile entro il termine di anni 2 (due) dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 108: Antenne radio e TV

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 109: Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc..

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.



INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del regolamento.

Art. 1: Oggetto del regolamento.

CAPO II- Richiesta della concessione edilizia.

Art. 2: Opere soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione

Art. 3: Lavori vietati o ammessi eccezionalmente

Art. 4: Progettisti e costruttori

Art.5: Domanda di concessione edilizia e documentazione a corredo

Art. 6: Procedura per la presentazione della domanda.

Art. 7: Procedura per l'esame dei progetti e pareri

CAPO III Commissione edilizia, esame dei progetti, determinazioni del Sindaco.

Art. 8: Commissione edilizia. Composizione

Art. 9: Compiti della Commissione edilizia

Art. 10: Adunanze della Commissione edilizia

Art. 11: Commissione edilizia integrata

Art. 12: Determinazione del Sindaco sulla domanda

Art. 13: Oneri di costruzione e di urbanizzazione

Art. 14: Titolare della concessione e variazioni

Art. 15: Validità, decadenza della concessione edilizia

Art. 16: Varianti al progetto

Art. 17: Responsabilità del titolare, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori

Art. 18: Poteri sostitutivi del Sindaco

CAPO IV Esecuzione della concessione edilizia

Art. 19: Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognature e acquedotto

Art. 20: Direttore dei lavori e costruttore

Art. 21: Ordine di cantiere

Art. 22: Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Art. 23: Visite di controllo termini e modalità

Art. 24: Norme particolari per cantieri edilizi

Art. 25: Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

CAPO V - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

Art. 26: Opere soggette all'autorizzazione di abitabilità ed agibilità

Art. 27: Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità

CAPO VI - Aggiornamento cartografia.

Art. 28: Aggiornamento della cartografia

Art. 29: Normativa antisismica



TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I Suddivisione del territorio comunale ai fini edilizi, norme di attuazione del piano regolatore generale e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.

- Art. 30: Zonizzazione
- Art. 31: Norme di attuazione
- Art. 32: Programmi pluriennali di attuazione
- Art. 33: Abusivismo edilizio
- Art. 34: Varianti
- Art. 35: Indici e parametri
- Art. 36: Definizione degli indici e dei parametri.
- Art. 37: Modalità d'intervento

CAPO II Attività urbanistica privata: lottizzazioni

- Art. 38: Definizione di lottizzazione
- Art. 39: Lottizzazione obbligatorie e facoltative
- Art. 40: Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazioni
- Art. 41: Modalità di redazione dei piani di lottizzazione
- Art. 42: Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 43: Proposta di convenzione
- Art. 44: Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione secondaria.
- Art. 45: Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 46: Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni
- Art. 47: Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione: progetti relativi, esecuzione e controlli
- Art. 48: Penalità per inadempimenti da parte del lottizzante
- Art. 49: Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 50: Concessioni edilizie nelle lottizzazioni.



TITOLO III
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICOEDILIZIE,
ANTINCENDI O DIVERSE A CARATTERISTICHE DI
URBANIZZAZIONE

CAPO I - Elementi di abitabilità.

- Art. 51: Classificazione dei locali
- Art. 52: Caratteristiche dei locali
- Art. 53: Impianti speciali
- Art. 54: Piani seminterrati
- Art. 55: Soffitti inclinati
- Art. 56: Sottotetti

CAPO II Distanze tra i fabbricati.

- Art. 57: Distanze tra i fabbricati e visuale libera
- Art. 58: Misura delle distanze e delle altezze
- Art. 59: Misure delle altezze
- Art. 60: Casi particolari relativi a volumetria dei fabbricati

CAPO III -Prescrizioni igienico - edilizie.

- Art. 61: Salubrità del terreno
- Art. 62: Isolamento dell'umidità
- Art. 63: Isolamento termico
- Art. 64: Isolamento fonico
- Art. 65: Cucine in nicchia
- Art. 66: Fognature
- Art. 67: Impianti minimi
- Art. 68: Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento d'acqua
- Art. 69: Camere oscure ed impianti termici

CAPO IV Prescrizioni antincendio.

- Art. 70: Coperture
- Art. 71: Pareti divisorie
- Art. 72: Scale ed ascensori
- Art. 73: Canne fumarie
- Art. 74: Rinvio a leggi particolari
- Art. 75: Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

CAPO V Prescrizioni varie.

- Art. 76: Norme tecniche di edilizia
- Art. 77: Decoro Generale
- Art. 78: Manutenzione
- Art. 79: Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 80: Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici
- Art. 81: Uscite dalle autorimesse e rampe
- Art. 82: Zoccolature
- Art. 83: Elementi aggettanti
- Art. 84: Intercapedini
- Art. 85: Coperture
- Art. 86: Recinzioni
- Art. 87: Mostre, vetrine, insegne
- Art. 88: Marciapiedi e porticati



Art. 89: Zone verdi, parchi
Art. 90: Depositi di materiali

CAPO VI -Caratteristiche di urbanizzazione.

Art. 91: Norme particolari
Art. 92: Aree scoperte
Art. 93: Parcheggi
Art. 94: Protezione dell'ambiente

CAPO VII - Edifici ed ambienti con destinazione particolare

Art. 95: Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
Art. 96: Locali per allevamento e ricovero animali
Art. 97: Impianti per lavorazioni insalubri



TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - Disposizioni finali.

- Art. 98: deroghe
- Art. 99: adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 100: Definizione di opere abusiva o in parziale difformità
- Art. 101: Sanzioni amministrative.
- Art. 102: Sanzioni penali
- Art. 103: Entrata in vigore del regolamento.

CAPO II Disposizioni transitorie.

- Art. 104: Opere già autorizzate
- Art. 105: Occupazioni di suolo pubblico
- Art. 106: Depositi di materiale nelle zone residenziali
- Art. 107: Canne fumarie
- Art. 108: Antenne rai; e TV
- Art. 109: Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc.

