

COMUNE DI PELLEZZANO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Municipio 1 – 84080 Pellezzano / codice fiscale 80020870657 / telefono 089 – 568711 fax 089 - 567960



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

IL TECNICO
Arch. Giuseppe Braione (U.T.C.)

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 03 DEL 16-03-2004
ADOTTATO IL 16-03-2004
PUBBLICATO SUL BURC N. 51 DEL 02-11-04
IN VIGORE DAL 02-11-2004

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali

CAPO I Oggetto del Regolamento

Art. 1. (Oggetto del regolamento)

CAPO II Richiesta di permesso di costruire- Procedure per l'esame dei progetti- pareri

Art. 2. (Opere soggette a D.I.A. e a permesso di costruire)

Art. 3. (Opere non soggette a permesso di costruire)

Art. 4. (Lavori vietati o ammessi eccezionalmente)

Art. 5. (Progettisti e costruttori)

Art. 6. (Comunicazioni, domande e documentazione a corredo della D.I.A. e del Permesso di costruire)

Art. 7. (Procedura per la presentazione della domanda del permesso di costruire)

Art. 8. (Procedura per l'esame dei progetti e pareri)

CAPO III Commissione edilizia Integrata esame dei progetti e determinazioni del Sindaco

Art. 9. (Commissione edilizia integrata)

Art. 10. (Determinazione del Responsabile del Servizio sulla domanda)

Art. 11. (Contributo di costruzione e di urbanizzazione)

Art. 12. (Titolare del permesso di costruire)

Art. 13. (Validità, decorrenza del permesso di costruire)

Art. 14. (Modalità per i permessi di costruire)

Art. 15. (Validità, rinnovo, decorrenza e annullamento delle D.I.A.)

Art. 16. (Varianti al progetto)

Art. 17. (Responsabilità del titolare del permesso, del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori)

Art. 18. (Poteri sostitutivi del Sindaco)

CAPO IV ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 19. (Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognatura e acquedotto)

Art. 20. (Direzione 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 edili)

Art. 25. (Vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia)

CAPO V AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Art. 26. (Opere soggette a autorizzazione di agibilità)

Art. 27. (Domanda e procedura per il rilascio del certificato di agibilità)

Art. 28. (Dichiarazione di inabitabilità- Sgombro)

CAPO VI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Art. 29. (Aggiornamento della cartografia)

Art. 30. (Normativa antisismica)

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI EDILIZI, NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- Art. 31. (Zonizzazione)
- Art. 32. (Norme di attuazione)
- Art. 33. (Programmi pluriennali di attuazione)
- Art. 34. (Abusivismo edilizio)
- Art. 35. (Varianti)
- Art. 36. (Indici e parametri)
- Art. 37. (Definizione di indici e parametri)
- Art. 38. (Modalità d'intervento)

CAPO II ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA- LOTTIZZAZIONI

- Art. 39. (Definizione di lottizzazione)
- Art. 40. (Lottizzazione obbligatorie e facoltative)
- Art. 41. (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)
- Art. 42. (Modalità di redazione dei piani di lottizzazione)
- Art. 43. (Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)
- Art. 44. (Proposta di convenzione)
- Art. 45. (Oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione secondaria)
- Art. 46. (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)
- Art. 47. (Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni)
- Art. 48. (Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione. progetti relativi, esecuzione e controlli)
- Art. 49. (Penalità per inadempimento da parte del lottizzante)
- Art. 50. (Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)
- Art. 51. (Permesso di costruire nella lottizzazione)

TITOLO III PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO; DIVERSE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I ELEMENTI DI ABITABILITA'

- Art. 52. (Classificazione dei locali)
- Art. 53. (Caratteristiche dei locali)
- Art. 54. (Impianti speciali)
- Art. 55. (Piani seminterrati)
- Art. 56. (Soffitti inclinati e soppalchi)
- Art. 57. (Sottotetti)
- Art. 58. (Piani interrati)
- Art. 59. (Locali integrativi per la residenza)

CAPO III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art. 60. (Salubrità del terreno)
- Art. 61. (Isolamento dall'umidità)
- Art. 62. (Isolamento termico)
- Art. 63. (Isolamento fonico)
- Art. 64. (Classificazione delle acque)
- Art. 65. (Modalità di scarico delle acque)
- Art. 66. (Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acqua)
- Art. 67. (Impianto elettrico)
- Art. 68. (Eliminazione dei fumi, vapori e desalazioni)
- Art. 69. (Impianti per le lavorazioni insalubri)
- Art. 70. (Depositi)

CAPO IV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 71. (Coperture)
- Art. 72. (Pareti divisorie)
- Art. 73. (Scale ed ascensori)

- Art. 74. (Centrali termiche) canne fumarie
- Art. 75. (Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento)
- Art. 76. (Autorimesse)
- Art. 77. (Nulla osta dei Vigili del Fuoco)
- Art. 78. (Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatti)
- Art. 79. (Rinvio a Leggi particolari)

CAPO V NORME RIGUARDANTI LA GLOBALITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

- Art. 80. (Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche)
- Art. 81. (Percorsi pedonali)
- Art. 82. (Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina)

- Art. 83. (Accessi)
- Art. 84. (Piattaforma di distribuzione)
- Art. 85. (Scale)
- Art. 86. (Rampe)
- Art. 87. (Ascensori)
- Art. 88. (Locali igienici)
- Art. 89. (Sale e luoghi per riunioni e spettacoli)

CAPO VI DISPOSIZIONI VARIE

- Art. 90. (Norme tecniche di edilizia)
- Art. 91. (Decoro generale)
- Art. 92. (Manutenzione)
- Art. 93. (Zoccolature)
- Art. 94. (Elementi aggettanti)
- Art. 95. (Coperture)
- Art. 96. (Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati)
- Art. 97. (Uscite dalle autorimesse e rampe)
- Art. 98. (Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico)
- Art. 99. (Marciapiedi e porticati)
- Art. 100. (Recinzioni)
- Art. 101. (Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua)
- Art. 102. (Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo)

CAPO VII DISCIPLINA DELLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E DELL'ARREDO URBANO

- Art. 103. (Norme particolari)
- Art. 104. (Aspetto e manutenzione degli edifici)
- Art. 105. (Tinteggiature e rivestimenti)
- Art. 106. (Antenne radio televisive e parabole)
- Art. 107. (Decoro e arredo urbano)
- Art. 108. (Mostre vetrine e insegne in genere)
- Art. 109. (indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)
- Art. 110. (Tende aggettanti sullo spazio pubblico)
- Art. 111. (Tabelle e numeri civici)
- Art. 112. (Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale)
- Art. 113. (Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico)
- Art. 114. (Zone verdi e parchi)
- Art. 115. (Parcheggi)

CAPO VIII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

- Art. 116. (Norme edilizie)**
- Art. 117. (Norme igieniche)**
- Art. 118. (Impianto di riscaldamento e acqua calda)**
- Art. 119. (Manutenzione delle abitazioni rurali)**
- Art. 120. (Collegamenti alla viabilità)**
- Art. 121. (Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti)**
- Art. 122. (Ispezione dell'Ufficiale. Sanzioni)**
- Art. 123. (Stalle e concimaie)**

CAPO IX DISCIPLINA DI ALTRI PERMESSI

- Art. 124. (Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili)**
- Art. 125. (Criteri per il rilascio dei permessi di strutture trasferibili, precarie gonfiabili)**
- Art. 126. (Depositi di materiali su aree scoperte)**
- Art. 127. (Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico)**
- Art. 128. (Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere)**
- Art. 129. (Accumoli o discariche di rifiuti solidi relitti e rottami)**
- Art. 130. (Trivellazioni ed escavazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere)**
- Art. 131. (Taglio dei boschi)**

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 132. (Definizione di opere abusive o in parziale difformità)**
- Art. 133. (Sanzioni amministrative)**
- Art. 134. (Sanzioni penali)**
- Art. 135. (Deroghe)**
- Art. 136. (Opere già autorizzate)**
- Art. 137. (Adeguamento delle costruzioni esistenti)**
- Art. 138. (Adeguamento delle costruzioni permanenti nel sottosuolo, di opere pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito)**
- Art. 139. (Impianti produttivi)**
- Art. 140. (Entrata in vigore del Regolamento)**
- Art. 141. (Abrogazione del regolamento del 1974)**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

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 a meno degli artt. abrogati dal D.vo n°380/01.
- dalla Legge 167/62, dalla L.457/78 e sue modificazioni e integrazioni, dalle leggi 179/92 e 493/93 relative all'edilizia economica e popolare e al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico degradato;
- dalle Leggi n° 47/85, 724/94 e loro modificazioni e integrazioni, in materia di condono edilizio a meno degli artt. abrogati dal D.vo n°380/01;
- dalla Legge n° 662/96 e sue ulteriori modificazioni e integrazioni;
- dalla L.219/81 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- dal D. L.vo 490/99 in materia di tutela e conservazione dei beni ambientali e architettonici;
- dalle L. R. n° 39/78 e 14/82 e sue integrazioni e modificazioni, n° 17/82 e 9/83 in materia urbanistica e difesa dal rischio sismico;
- della L.R. 19/01 in materia di edilizia;
- dalla L.R. n° 15/2000 in materia di recupero dei sottotetti esistenti;
- dal Regolamento regionale per l'esecuzione degli interventi di edilizia pubblica e sovvenzionata;
- dalla Legge n°122/89;
- dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché da altre leggi e regolamenti vigenti in materia.
- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6/06/01 così come modificato dal D.gvo n°301 del 27/12/02.

CAPO II

RICHIESTA DEI PERMESSI - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI - PARERI

ART 2. Opere soggette ad attività libera, Denuncia di Inizio Attività e a Permesso di costruire

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, deve dare comunicazione o richiedere il permesso di costruire al Comune e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente

Regolamento.

In particolare:

sono soggette ad attività libera

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

sono soggette a D.I.A. tutte le opere non riconducibili all'elenco delle opere soggette ad attività libera e a permesso a costruire e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, generali e particolareggiati, e con i regolamenti edilizi vigenti;

- non comportino modifiche della sagoma e del volume della costruzione, dei prospetti e delle coperture;
- non comportino aumento sia delle superfici utili che di quelle annesse, nonché del numero delle unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica del fabbricato;

e a condizione che gli immobili

- non siano inclusi negli elenchi ai sensi della L. 6/12/91 n° 394 e D.l.vo del 29/10/99 n°490;
- non siano sottoposti dalle norme urbanistiche vigenti al vincolo di tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati con D.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1 lett. c del D.P.R. 380/01 così come modificato con il D.gvo 301/02;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, con precise disposizioni planovolumetriche;
- c) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali;

in particolare:

1. le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non richiedano l'autorizzazione condominiale;
2. le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe, ascensori anche esterni, o manufatti a ciò preordinati, anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
3. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
4. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
5. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
6. le opere costituenti pertinenze e impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili alla installazione di nuovi impianti tecnologici anche in base a nuove disposizioni;
7. opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della strada;

8. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
9. parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
10. le opere di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici così come definite dall'art. 31 lettere a) - b) - c) - d) della Legge 457/78 art. 48, per le quali sia necessaria l'autorizzazione condominiale ai sensi dell'art. 15 della L. 179/92;
11. tutte le opere elencate nel punto 7 del comma 60 dell'art. 2 della L. 662/96 quando non siano richieste con le procedure e modalità del citato punto 7 della medesima legge;
12. le opere di costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzioni di pensiline e tende all'esterno degli edifici;
13. le opere necessarie al restauro, modifica, demolizione e costruzione di opere di sostegno quando non prospettino su spazi pubblici e non siano visibili da questi;
14. installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc., sia da parte di privati che di società concessionarie, nei suoli privati e negli esterni di edifici quando non prospettino su spazi pubblici e non siano visibili da questi;
15. costruzione di soppalchi con incremento della sola superficie non residenziale;
16. costruzione di modeste strutture in ferro e/o alluminio e vetro (verande), realizzate a chiusura e copertura di balconi esistenti al fine di proteggere l'abitazione dagli agenti atmosferici, come da delibera di G.M. n° 81 del 30/3/99 del Comune di Pellezzano;
17. occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato per:
18. installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, culturali, ecc., chioschi e banchi di vendita, macchine distributrici compreso i distributori di carburante e loro annessi strettamente necessari alla funzione;
19. installazione di campeggi liberi o occasionali e sosta continuata di roulotte e veicoli attrezzati per il pernottamento;
 - installazione di tende, tettoie, tavoli, vasi fioriere, ecc. antistanti esercizi commerciali;
 - costruzione di passi carrabili su spazi soggetti a transito pubblico;
20. demolizione di superfetazioni esterne alle abitazioni quali locali igienici pensili, verande, ecc.;
21. collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti di utilità generale e i loro volumi tecnici;
22. costruzione, modificazione e rinnovo di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
23. abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti in giardini e complessi alberati privati o pubblici di valore urbanistico o ambientale;
24. opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
25. impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli;
26. opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24/12/78 n° 650 e successive modificazioni ed integrazioni;

il tutto a condizione che le opere predette:

- non alterino le sagome planovolumetriche della costruzione, le superfici utili residenziali e i volumi delle unità immobiliari;

- non comportino modifiche della destinazione d'uso con opere a ciò predisposte;
- non alterino, sia all'interno che all'esterno, le caratteristiche originarie della costruzione e delle unità immobiliari quando gli immobili ricadano nelle zone omogenee sottoposte ad intervento preventivo;
- e che per gli immobili vincolati inclusi negli elenchi ai sensi del D.l. 490/99, o comunque sottoposti a vincolo dallo strumento urbanistico vigente, sia acquisita la specifica autorizzazione dell'Ente preposto.

Sono soggette a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A comportino mutamenti della destinazione d'uso, per cui:
 - a) le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
 - b) le opere di urbanizzazione, strade, spazi di sosta o di parcheggio, illuminazione, spazi di verde attrezzato, opere e costruzioni sotterranee, fognature ed acquedotti anche privati;
 - c) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso ampliamenti e sopraelevazioni;
 - d) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
 - e) le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di trasformazione della distribuzione interna, non comprese nelle opere soggette a D.I.A.;
 - f) le opere di restauro, riattamento di fabbricati e opere di ristrutturazione edilizia così come definite dai punti c) e d) dell'art. 31 della legge 457/78 e nel successivo art. 41 non comprese nelle opere soggette a D.I.A.;
 - g) le opere di ristrutturazione urbanistica così come definite dal punto e) dell'art. 31 della L.457/78;
 - h) modifiche di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate;
 - i) frazionamento di unità abitative;
 - j) costruzione di soppalchi con incremento della superficie utile residenziale;
 - k) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
 - l) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di sostegno e di recinzione, di cancellate e di chioschi permanenti prospettanti su luoghi pubblici o su di essi ubicati non compresi nelle opere soggette a D.I.A.;
 - m) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
 - n) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali;
 - o) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali, le quali comunque devono depositare presso il Responsabile del Servizio, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31 della vigente Legge Urbanistica;
 - p) collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti ed i loro volumi tecnici;

il tutto a condizione che le opere predette, per gli immobili vincolati inclusi negli elenchi ai sensi del D.l. 490/99, o comunque sottoposti a vincolo dallo strumento urbanistico vigente, sia acquisita la specifica autorizzazione dell'Ente preposto.

ART. 3. *Opere non soggette a permesso a costruire:*

Le seguenti opere non sono soggette al rilascio del permesso di costruire:

- a) le opere provvisorie di assoluta urgenza, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio e di presentare sollecitamente la richiesta di permesso a costruire di cui al successivo art. 6;
- b) le opere pubbliche comunali i cui progetti siano regolarmente deliberati e siano corredati dalla relazione a firma di progettista abilitato richiesta dal comma 16 dell'art. 2 della L.662/96;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

ART. 4. *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, negli edifici non rispondenti per strutture e altezza alle norme del presente regolamento e a quello di igiene, è 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 sempreché 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 nel 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 136.

ART. 5. *Progettisti e costruttori.*

Per gli interventi soggetti a comunicazione è richiesta l'opera di progettisti abilitati.

Per gli interventi soggetti a D.I.A. e permesso a costruire è 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. 6. *Comunicazioni, domande e documentazione a corredo della D.I.A e del permesso di costruire.*

a) Documentazione a corredo della D.I.A.

Per le opere soggette a comunicazione è prescritta la denuncia di inizio dell'attività al Responsabile del Servizio redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 537/93. La denuncia deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

La denuncia di inizio dell'attività, ove sia richiesta dal proprietario, deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario la denuncia di inizio di attività 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 denuncia di inizio di attività deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.

Per le opere soggette a comunicazione la denuncia di inizio di attività deve essere corredata da:

- una relazione asseverata da professionista abilitato;
- dagli opportuni elaborati tecnici di stato di fatto, di progetto e di rilievo fotografico;
- dalla asseverazione del tecnico del rispetto degli strumenti urbanistici approvati o adottati;
- al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- dalla indicazione dell'impresa e dalla accettazione del Direttore dei Lavori.

b) Documentazione a corredo del permesso di costruire.

Per le opere soggette a permesso di costruire è prescritta la domanda diretta al Responsabile del Servizio, compilata in competente carta da bollo, 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 e certificato catastale rilasciato in data non anteriore a mesi 6 ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 3) fotocopia dello stralcio planimetrico della zonizzazione degli strumenti urbanistici generali e di intervento preventivo vigenti con indicazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 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, in particolare per tutti gli interventi sottoposti al vincolo del D.vo 490/99 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 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:

- a) destinazione d'uso di tutti i locali residenziali, servizi ed accessori;
- b) quote altimetriche e planimetriche;
- c) dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- d) indicazione dei rapporti di illuminazione in tutti i casi in cui sia richiesto dalle vigenti norme igienico-sanitarie;
- e) ubicazione dei cavedi e delle canne fumare (con le relative distanze delle canne fumarie da altre proprietà), delle pluviali, e degli scarichi quando siano a vista ed interessino le facciate;
- f) strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.),
- g) 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.),
- h) materiali di copertura, senso delle falde e loro pendenze, volumi tecnici, camini, gronde e relativi punti di calata delle pluviali, 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.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, devono essere esplicitamente indicate le percorrenze e gli spazi predisposti per il rispetto delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche;

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.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad intervento di recupero ed aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche le facciate confinanti. In tal caso 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, delle attività e degli 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 1:100 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 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;
 - 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 il computo dei volumi previsti, la verifica della contabilità con gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati con particolare riferimento alle opere di finitura dell'edificio, il tutto nel rispetto del piano colore se compreso;
- 16)** calcolo grafico/analitico delle superfici utili, residenziali e non, di tutti i livelli di cui si compone l'edificio e del volume lordo, vuoto per pieno entro e fuori terra, nel caso di nuova costruzione od ampliamenti, o, nel caso di ristrutturazione di edificio esistente, computo metrico, asseverato ai sensi di legge, di tutti i lavori a realizzarsi, stimati secondo il Prezzario per le opere edili del Provveditorato alle OO.PP. per la Campania, in vigore dal 02.08.2002 e calcolo grafico/analitico dei volumi lordi, entro e fuori terra, interessati dall'intervento;
- 17)** calcolo grafico/analitico delle superfici utili, residenziali e non, di tutti i livelli di cui si compone l'edificio e del volume lordo vuoto per pieno, entro e fuori terra, al fine della definizione degli oneri di concessione di cui agli art.16 del D.vo 380/01;
- 18)** nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di prevenzione e sicurezza;
- 19)** nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089;
- 20)** nulla osta, ove richiesto, dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per tutte le opere interessanti strade statali e provinciali;
- 21)** permessi ed autorizzazioni comunali, provinciali, regionali e statali richiesti da leggi e regolamenti speciali.

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 permessi di costruire convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previo accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione la relativa domanda di permesso deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di permesso a costruire, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie.

Per opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno due copie per ogni Ente oltre le tre per il Comune.

La domanda deve essere bollata a norma di legge.

ART.7. *Procedura per la presentazione della domanda del permesso di costruire.*

La domanda di permesso di costruire, corredata dei documenti di cui al precedente art. 6, deve essere presentata al protocollo del Comune indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, comunicherà il 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. 8. *Procedura per l'esame dei progetti e pareri.*

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n° 380/01. Il rilascio del permesso non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

1) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. 7/8/90 n° 241 e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica del l'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di permesso. 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.

2) Il responsabile del procedimento entro il termine di cui al comma 1° deve richiedere il parere del Responsabile del Servizio, relazionando in particolare sulla:

- osservanza delle norme urbanistiche in vigore;
- osservanza delle norme del presente regolamento;
- le caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze);
- gli allacciamenti alle fognature, o altri sistemi di scolo;
- l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed il relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della richiesta;

3) il responsabile del procedimento entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1° formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo;

4) Le opere sottoposte al D.vo 490/99, nonché le opere sottoposte a recupero o a intervento conservativo, a norma delle vigenti leggi regionali di delega, prima del rilascio del permesso, devono acquisire il parere di competenza della Commissione Edilizia Integrata il decreto sindacale di autorizzazione ai soli fini ambientali e il relativo N.O. L'acquisizione del parere della CEI e del relativo N.O. interrompono i termini di cui al 3° comma che precede.

5) i termini di cui al comma 1 sono raddoppiati per progetti complessi secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ESAME DEI PROGETTI E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

ART. 9. *Commissione edilizia integrata.*

E' istituita la Commissione Edilizia Integrata composta dal Responsabile del Servizio 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 del

D.L.vo 490/99.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre al Responsabile del Servizio, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

ART. 10. Determinazione del Responsabile del Servizio sulla domanda.

Il provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso è adottato dal Responsabile del Servizio entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 1° comma dell'art. 8 qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia

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

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

Il permesso viene comunicato e consegnato al richiedente stesso, o a un suo delegato, corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio del permesso 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 del permesso 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 del permesso e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio dello stesso in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Delle determinazioni sulla domanda di permesso di costruire deve essere data immediata notizia all'interessato.

Decorso inutilmente il termine di cui al 1° comma per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta.

ART. 11. *Contributo di costruzione e di urbanizzazione.*

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

a) al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione nella misura determinata dalla Regione Campania per il Comune di Pellezzano 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 28/1/77 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 pagamento sarà corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, a computo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art.2 comma 5 della Legge 11/02/94 n°109 e succ. mod. con modalità stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del Comune.

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 al permesso, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del D.vo 380/01 e delle successive integrazioni e modificazioni.

ART. 12. *Titolare del permesso di costruire e variazioni*

Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare del permesso possono chiedere la variazione dell'intestazione e il Responsabile del Servizio, 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 da provvedimento originario.

ART. 13. *Validità, decadenza del permesso di costruire.*

L'atto di permesso, ha una validità complessiva di 3 (tre) 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 (uno) anno dalla data

del rilascio, mentre 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.

Il permesso di costruire non è rinnovabile.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta a ottenere un nuovo provvedimento, in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata.

Il permesso è 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 e precisamente quando:

- sia stata ottenuta in base a elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistenti all'atto dell'inizio dei lavori;
- il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- Il permesso cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il permesso è annullabile quando:

- risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART. 14. *Modalità per i permessi di costruire*

Nell'atto del permesso di costruire sono stabilite dal Responsabile del Servizio le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Responsabile del Servizio, sentito il responsabile del procedimento e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Il permesso di costruire si intende in tutti i casi accordato:

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

ART. 15. *Validità, rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle denunce di inizio di attività*

La denuncia di inizio di attività ha validità massima di anni tre dalla data di comunicazione e non è rinnovabile.

L'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina delle corrispondenti opere

eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Il titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni è costituito dalla copia della denuncia di inizio di attività dalla quale deve risultare la data di ricevimento, l'elenco di quanto prescritto, l'attestazione del professionista abilitato e il corredo del progetto di trasformazione.

Il Responsabile del Servizio, entro il termine di cui al comma 1 dell'art. 6, qualora sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni del professionista abilitato, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine Professionale di appartenenza.

Nel caso gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di attività, qualora le stabilite condizioni possano essere soddisfatte con modificazioni o integrazioni dei progetti, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di permesso di costruire.

Il richiedente deve comunicare al Responsabile del Servizio la data di ultimazione dei lavori ed il progettista abilitato che ha redatto la relazione asseverata deve contestualmente emettere certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile del Servizio, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia, comporta la decadenza della D.I.A., relative ai lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova D.I.A. in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo della D.I.A. di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

La D.I.A. può, in genere, essere revocata, quando sono state ottenute con dolo o errore provocato dall'interessato mediante travisamento difatti o presentazione di elaborati alterati.

La D.I.A. cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza il titolare non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

La D.I.A. è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata il permesso di costruire, di cui al precedente art. 13

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 un nuovo permesso ed ad esso si applicano le procedure e i tempi di cui ai precedenti art. 8 e 13.

Quando la variante sia richiesta in corso d'opera, i lavori dovranno essere sospesi dalla data di

presentazione della domanda e il Responsabile del Servizio provvede al rilascio del provvedimento definitivo.

In caso di diniego il Responsabile del Servizio dovrà motivare per iscritto all'interessato il rifiuto della variante e il permesso di costruire originario conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto.

La sospensione dei lavori sposta i termini di validità e di decadenza fissati per il permesso originario per il tempo trascorso sino alle determinazioni del Responsabile del Servizio, salvo proroghe contestualmente concesse per la particolare natura delle opere oggetto di variante.

Nel caso in cui il Responsabile del Servizio non adotti il provvedimento definitivo nei termini prescritti dall'art. 8 la variante si intende respinta e al titolare della domanda competono le facoltà di cui al penultimo e ultimo comma del precedente art.10.

Le variazioni che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che non modifichino le superfici utili, non necessitano di varianti in corso d'opera, purché esse siano comunicate prima del certificato di abitabilità o agibilità con le modalità dell'art. 2, della L. 662/96, comma 7 e dell'art. 15 della L. 47/85.

ART. 17. *Responsabilità del titolare del permesso, del committente, del costruttore, e del dir. dei lavori.*

Il titolare del permesso, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini, e per gli effetti delle norme contenute, nella legge 28/2/85 n° 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché unitamente al direttore dei lavori con esclusione di quanti altri siano a qualsiasi titolo coinvolti nell'attività edilizia, a quella del permesso a edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente 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 del permesso a costruire fornendo al Responsabile del Servizio contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa nei casi di totale difformità o di variazione essenziale, rispetto al permesso. Il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile. In caso contrario, il Responsabile del Servizio 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 Pellicano 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 di prescrizione, 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.

CAPO IV ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

ART. 19. *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 delle legge 5/11/71 n° 1086. L'avvenuta denuncia deve essere comunicata per iscritto all'Ufficio tecnico comunale.

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

Almeno 10 (dieci) 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, e di tutti gli altri sottoservizi a rete esistenti.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. Decorso inutilmente il termine il Direttore dei lavori può dare inizio alle opere.

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

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

ART 20. *Direzione dei lavori e costruttore.*

Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio ai lavori deve comunicare al Responsabile del Servizio 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 Responsabile del Servizio, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Il titolare del permesso, 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. 18.

Qualora il permesso prescriva eventuali constatazioni in corso d'opera la direzione dei lavori è tenuta a farne richiesta al Responsabile del Servizio.

Nel caso di inadempienza il Responsabile del Servizio può procedere a sanzioni pecuniarie nei confronti del titolare del permesso e, nei casi più gravi, all'annullamento dello stesso.

ART. 21. *Ordine di cantiere.*

Il cantiere, in zona abitata o comunque prospiciente o visibile da spazi pubblici, deve essere cintato, 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 dell'opera, numero e data del permesso e i nomi e cognomi del titolare del permesso, 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 il permesso 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 Responsabile del Servizio, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

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

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

ART. 23. *Visite di controllo, termini e modalità.*

Il Titolare del permesso nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto a effettuare comunicazione per iscritto al Responsabile del Servizio

- all'inizio dei lavori per il controllo dei punti fissi di linea a livello;
- alla fine dei lavori per le eventuali verifiche finali.

In tutti i casi il titolare del permesso è tenuto a effettuare comunicazione per iscritto al Responsabile del Servizio all'inizio e alla fine dei lavori.

Il titolare del permesso 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.

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 (D.Lg.vi 626/94 e 494/96);
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e 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 Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 27 del D.vo 380/01, 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 nel permesso.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma precedente, il Responsabile del Servizio 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 40 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Decorso tale termine, qualora non siano notificati i provvedimenti definitivi, l'ordine del Responsabile del Servizio perde efficacia.

Il Responsabile del Servizio 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 del Responsabile del Servizio di sospensione deve contenere:

- la contestazione del fatto;
- la notizia dell'annullamento del permesso, quando ne ricorrano gli estremi;
- l'ordine di sospensione dei lavori
- le sanzioni che saranno prese nei confronti degli interessati;

Qualora il Responsabile del Servizio accerti l'inizio di 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, intima all'esecutore la demolizione ed il 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 431/85 e D.lo 380/01 e successive modificazioni e integrazioni, il Responsabile del Servizio 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 Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24/71/77 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 AGIBILITÀ

ART. 26. Opere soggette a autorizzazioni di agibilità.

Per 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. La domanda deve essere presentata entro 15 giorni dalla fine dei lavori, la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da €77.46 a € 464.81 così come dall'art. 24 e 25 del D.vo 380/01.

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

Il titolare del permesso per ottenere il certificato di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Responsabile del Servizio apposita domanda corredata dalla documentazione prescritta dall'art. 24 del D.P.R. 06/06/01 n° 380 con riferimento agli interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni del comma 1 art. 24 del D.P.R. 06/06/01 n° 380;

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata:

- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato di cui all'art.62 del D.P.R. 06/06/01 n° 380;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti

installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della Legge 09/01/91, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del testo unico D.P.R. 06/06/01 n° 380;

- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77 del D.P.R. 06/06/01 n° 380, in caso di nuova costruzione.

Il Responsabile del Servizio, previa eventuale ispezione da parte dell'U.T.C. per la verifica della sussistenza dei requisiti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) che sia stata rilasciata regolare concessione, autorizzazione, permesso di costruire o D.I.A. per i lavori eseguiti;
- 2) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto;
- 3) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte sui permessi;
- 4) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- 5) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- 6) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno e interno;
- 7) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- 8) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo III -Capitolo V;
- 9) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
- 10) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Il termine dei trenta giorni può essere interrotto una sola volta, entro i quindici giorni dalla presentazione della domanda, per 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 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. Nel caso il Sindaco nei successivi 180 (centottanta) giorni può disporre la verifica di cui al 2° comma ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità dell'edificio o parte di esso ai sensi dell'art.222 del regio decreto 27 luglio 1934 n.1265.

ART. 28. *Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero*

Il Responsabile del Servizio, può dichiarare inagibile o inabitabile un edificio o una parte di esso per ragioni di statica dell'edificio, igieniche e ordinarie lo sgombero.

CAPO VI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO.

ART. 29. *Aggiornamento della cartografia.*

Il Responsabile del Servizio, 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. 30. *Normativa antisismica.*

Il comune di Pellezzano classificato sismico di grado S=9 è obbligato all'osservanza delle norme di cui alla Legge 25/11/62 n° 1684 e 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 Legge Reg. 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. 31. *Zonizzazione.*

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

ART. 32. *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 è 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/o lottizzazione convenzionata, sia gli oneri relativi all'applicazione del D.M. 214/1968 ai sensi dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n° 765 e della legge Regionale 14/82.

ART. 33. *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. 34. *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 L.724/94 e D.vo 380/01 e loro successive modificazioni e integrazioni.

ART. 35. *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 permessi è subordinato all'approvazione preventiva della variante secondo l'iter procedurale previsto dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

ART. 36. *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. 40, e dalle modalità di intervento definite nel successivo art. 41.

Le definizioni degli indici e dei parametri di cui ai successivi articoli 40 e 41 prevalgono su qualsiasi definizione prescritta in normative e regolamenti anteriormente alla data di approvazione del presente regolamento.

ART. 37. *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 d'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 territoriale (St):

E' il complesso delle aree individuate dallo strumento urbanistico generale come zona omogenea, comparto o isolato, al netto della viabilità di scorrimento e attraversamento esistente o prevista

7) Superficie minima d'intervento (Stm):

E' la superficie minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico preventivo ed è generalmente indicata nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

8) Indice di fabbricabilità territoriale (IT):

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile in una zona omogenea, in un comparto o in un isolato e la superficie territoriale corrispondente. Si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

9) Superficie fondiaria (Sf):

In caso di strumento urbanistico esecutivo, è la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso d'intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è l'area del lotto edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale.

10) Superficie minima di lotto (Sfm):

E' la minima estensione del lotto che ne consente l'utilizzazione secondo le destinazioni d'uso ammesse dalla zona omogenea di appartenenza ed in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria di uno strumento urbanistico preventivo.

11) Indice di fabbricabilità fondiario (IF):

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

12) Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (Su1):

E' la superficie (mq) comprendente tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

13) Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2):

E' la superficie (mq) comprendente tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

14) Superficie coperta:

E' costituita dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori o entro terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, e misurata al piano di maggiore estensione.

15) Rapporto di copertura (Rc):

E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

16) 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:**

- i parcheggi pertinenziali ai sensi degli art. 2 e 9 della L. 122/89 mod. con D.vo 380/01;
- gli ambienti interrati o seminterrati;
- gli impianti tecnologici (centrale termica, elettrica di condizionamento, di risalita, ecc.);
- i torrini delle casse di scala;
- logge, pensiline, balconi e terrazzi;
- porticati di uso pubblico al 100% e/o di uso privato al 60%;
- sottotetti non residenziali di altezza media netta non eccedente i ml 2,00;
- piscine e vasche all'aperto, concimaie e serre.

17) Volume:

La somma dei prodotti delle superfici lorde (SL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

18) Superficie utile abitabile (Su):

E' la somma delle superfici di pavimento dei locali abitabili misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, ma compresa la proiezione verticale del vano scala degli alloggi duplex.

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

- 47/85-724/94 e loro successive integrazioni e modificazioni e dal Regolamento regionale per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata - D.G.R.C. n° 33/4 del 29/10/80.

19) Superficie non residenziale (Snr):

E' la somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, proiezione verticale del vano scala, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

E' prescritto il limite massimo del 45% della superficie utile Su complessiva dell'organismo abitativo.

Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi richiamate al precedente punto 18.

20) Superficie parcheggi (Sp):

E' la superficie pertinenziale coperta destinata ad autorimesse sia singole che collettive, comprensiva degli spazi di manovra.

Per le autori messe 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 18.

21) Superficie complessiva (Sc):

E' costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata del 60% della superficie non residenziale (Snr).

Si applica negli interventi disciplinati dalle leggi richiamate al precedente punto 18.

22) Facciata:

Per facciata si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata al piede dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o pavimentato e al colmo dal limite superiore dei parapetti di protezione o dei cornicioni nelle coperture piane o dalla linea della sua intersezione con il piano di intradosso delle falde.

23) Fronte:

Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale relativa alle porzioni di facciata più esterne con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

24) 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 alla linea di gronda, intesa come intersezione della proiezione della falda con quella del muro perimetrale, nelle coperture a falda.

25) Altezza del fabbricato (HC):

E' rappresentata dalla media delle altezze di tutte le fronti. Si applica nella determinazione dei distacchi e, misurata in ml, deve essere contenuta nell'altezza massima prescritta per ciascuna zona omogenea escludendo i soli volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture.

26) Numero dei piani.

E' il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra comprendendo l'eventuale piano seminterrato e/o di sottotetto se abitabili.

27) Distacco tra gli edifici.

Le distanze sono misurate dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti (Bowindows o Balconi chiusi) dalla proiezione sul piano orizzontale dei medesimi.

Non costituiscono distanza: cornicioni, balconi aperti, pensiline, purché la loro larghezza non sia maggiore di mt. 1,00. E' stabilito dagli strumenti urbanistici la distanza da osservare per le varie zone.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque, in ogni punto, essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni (chiostrine, corti), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio, ovvero: bagni, lavanderie, cucine. Sono esclusi altri ambienti.

Nei centri edificati sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati prospicienti se intervallati da strade; dovranno, in ogni caso, essere rispettate le norme che regolano gli interventi edilizi in zona sismica (Rif. Elevazione del grado di sismicità).

28) 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.

29) Costruzione:

Ai fini del presente regolamento per costruzione si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo realizzata con l'impiego di qualsiasi materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

30) Porticato:

Per porticato si intende uno spazio coperto ubicato al piano terreno, aperto e delimitato su uno o più lati da colonne o pilastri e sui rimanenti lati da pareti continue, anche interrotte da porte e finestre.

31) Loggiato:

Per loggiato s'intende uno spazio coperto, comunicante direttamente con l'esterno, in tutto simile al porticato, ma ubicato ai livelli superiori al piano terra.

32) Lucernario:

Per lucernario s'intende un infisso finestra, fisso o apribile, ubicato nelle falde della copertura e con esse complanare destinato a dare luce ed aria agli ambienti di sottotetto.

33) Abbaino:

Per abbaino s'intende una sopraelevazione del tetto realizzata per contenere un infisso finestra, fisso o apribile, ubicato sul piano verticale e destinato a dare luce ed aria agli ambienti di sottotetto.

34) Timpano:

Per timpano s'intende la porzione della fronte, generalmente triangolare, compresa tra le linee di gronda e di intradosso delle falde del tetto. In assenza della linea di gronda il timpano è parte integrante della fronte.

ART. 38. *Modalità d'intervento.*

1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai sensi dell'art. 31 lettera a) della L.457/78 si intende per "manutenzione ordinaria" qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

si distingue in:

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

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura ed ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature e degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai e delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni di acqua e umidità;

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione, sostituzione e integrazione degli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici e telefonici interni;

Sono invece interventi di manutenzione ordinaria speciale quelli:

c) relativi alle opere di finitura esterne quali:

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e restauro dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.) senza alterazione dei tipi di materiale e della sagoma geometrica;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa di intonaci e dei paramenti fatiscenti, senza alterazione dei materiali e della sagoma geometrica;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti ecc. senza alterazione dei materiali e della sagoma geometrica;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane e riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane,

d) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione, sostituzione e integrazione delle montanti idriche, elettriche, telefoniche e del gas, delle colonne di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e di sollevamento verticale;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore sulle coperture degli edifici esistenti o negli spazi liberi privati annessi destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per le unità abitative dell'edificio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili

2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi dell'art. 31 lettera b) della L.457/78 si intende per "manutenzione straordinaria" l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, 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.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento e tramezzatura quali:

- il rinnovamento e la sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;

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

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) i lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi

igienico-sanitari quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere ed installazioni relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Sono altresì assimilate alla manutenzione straordinaria tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, incluso gli impianti di ascensore da ubicare all'interno degli edifici o all'esterno in cortili e chiostrine.

3 - RESTAURO STATICO-CONSERVATIVO

Ai sensi dell'art. 31 lettera c) della legge 05/08/78, n° 457, per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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, nonché l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

- restauro, quando l'intervento riguarda edifici o opere riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo o risultano vincolati ai sensi del D.vo 380/01.

Il restauro volto alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica, così come si è andata configurando nel corso del tempo, deve tendere, anche attraverso le metodiche di indagine non distruttive e le tecniche di intervento reversibili e non dirompenti, a salvaguardare l'integrità materica sia strutturale che decorativa nell'ambito di destinazioni d'uso e, laddove possibile, di integrazioni tecnologiche compatibili;

- risanamento conservativo, quando l'intervento riguardi edifici che per qualità architettonico-tipologiche siano comunque riconosciuti tra i beni culturali da tutelare.

Il risanamento conservativo, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ambientali ed in particolare tipologici dell'edificio, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) assicurandone la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro dei fronti esterni ed interni. Parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore decorativo;
- il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- 3) il consolidamento, anche con sostituzione delle parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetti;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, al fine della riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze d'uso.

4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 31 lettera d) della legge 05/08/1978, n° 457, per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e il rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle aperture nei fronti e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce.

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

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle lettere precedenti:

- intervento edilizio "ex novo" in soprasuolo o sottosuolo ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti anche pubblici che comporti la modifica permanente del territorio;
- l'installazione di torri e tralicci per servizi di telecomunicazione;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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-AMPLIAMENTO

Intervento edilizio finalizzato all'aumento dell'estensione planimetrica di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari

8 - SOPRAELEVAZIONE

Intervento edilizio finalizzato all'aumento verticale di tutto o parte di una costruzione esistente.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

CAPO II.

ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONI

ART. 39. *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. 40. *Lottizzazione obbligatorie e facoltative.*

La redazione del piano di lottizzazione è obbligatoriamente prescritta:

- nelle zone residenziali, turistiche e produttive esistenti nelle quali, conformemente all'art. 35 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;
- 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 urbanistica 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. 41. *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, può 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 alla redazione dei piani di lottizzazione d'ufficio, con oneri a carico dei proprietari.

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. 42. *Modalità di redazione dei piani di lottizzazione.*

I piani di lottizzazione sono redatti dai proprietari 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 consorzarsi.

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 ed 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. 43. *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 Responsabile del Servizio.

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. i 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 previsto 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 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:
 - a) 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;
 - b) i dati tecnici con particolare riferimento gli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e alle coperture;
 - d) 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 evidenzia 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. 44. *Proposta di convenzione.*

La proposta di convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29/9/1964 n° 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi. La quota, determinata applicando le tabelle parametriche regionali di cui all'art. 5 della Legge 28/1/1977 n° 10, è quantificata in relazione alle caratteristiche degli insediamenti e alle prescrizioni della zona in cui la lottizzazione ricade, precisate nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale ed in relazione all'entità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria cedute e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate e cedute dal lottizzante;
- il termine non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- l'impegno a effettuare a titolo cauzionale un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del comune per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- impegno a eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

ART. 45. *Oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione secondaria.*

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. 46. *Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.*

Il Responsabile del servizio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Intervenuto il visto di conformità degli Enti interessati e dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 20/3/82 n° 14., nonché l'approvazione della delibera consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante

Il Responsabile del Servizio, 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. 47. *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. 48. *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 dell'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. 49. *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. 50. *Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.*

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

Il restante 50% della cauzione viene vincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, alla totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 51. *Il permesso di costruire 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 ABITABILITÀ

ART. 52. Classificazione dei locali.

Si definiscono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari 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 pertinenti 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, locali spogliatoi, 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 propria.

I locali non espressamente menzionati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

ART. 53. Caratteristiche dei locali.

1) Dimensionali

I locali di categoria A devono avere le dimensioni minime:

- almetriche nette misurate tra pavimento e soffitto di ml 2,70

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

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 i locali di 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 relative 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.

2) Aerazione 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 può essere inferiore ad 1/8 e comunque non inferiore a mq. 2,00;
- 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;
- quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

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'aerazione 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.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un servizio igienico dotato dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali di categoria A2 - A3 - A4 devono essere forniti degli indispensabili servizi igienici costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso e al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

I servizi igienici devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di ml. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità abitative con più di un servizio igienico, nonché in tutte le unità immobiliari pubbliche o di uso pubblico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di ml. 1,80 x ml. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori.

4) Termiche

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

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

ART. 54. 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., ove previsto da norme e regolamenti vigenti.

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. 55. *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 - A4 con assoluto divieto di locali A1 (abitazioni), purché:

- l'altezza netta sia non inferiore a metri 2,70, e 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, da stabilire caso per caso sotto particolari condizioni.

ART. 56. *Soffitti inclinati e soppalchi.*

In presenza di locali con soffitti non orizzontali l'altezza netta minima consentita viene determinata con la media delle altezze nette, minime e massime, del locale considerato.

I locali di categoria A non potranno comunque avere altezza minima inferiore a ml. 2,70.

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

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezze minime nette di ml. 2,70 al disotto del soppalco e ml. 2,40 al di sopra con sola destinazione a servizi.

Quando la parte soprastante il soppalco non raggiunge il minimo prescritto deve essere chiusa e può essere adibita solo a deposito o ripostiglio.

ART. 57. *Sottotetti.*

Le falde delle coperture a tetto non potranno avere pendenza superiore al 60% e non inferiore al 25%.

I locali sotto le falde del tetto costituiscono di norma volume tecnico e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

I locali di sottotetto possono essere frazionati con tramezzature e pavimentati e nel caso di stenditoio può essere presente wc e/o lavanderia.

L'altezza media dei locali sottotetto non potrà comunque eccedere i 2,00 ml. Per le coperture a falde articolate, l'altezza media prescritta sarà determinata come media della sommatoria delle altezze medie nette di ogni singola falda in cui il tetto si articola.

I volumi dei locali di sottotetto non abitabili la cui altezza media ecceda i 2,00 ml. sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici. Quando locali di sottotetto siano frazionati il computo dell'altezza media va sempre riferito alle falde.

L'illuminazione e la ventilazione dei locali sottotetto potrà essere assicurata da lucernari ubicati nelle falde, da abbaini e da finestre aperte nei timpani.

Il rapporto di illuminazione tra la superficie complessiva netta del solaio di sottotetto e la sommatoria delle superfici illuminanti non potrà eccedere il 6%.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammesse luci di dimensioni maggiori di quelle sopraddette.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a metri 2,40 e che le obbligatorie intercapedini di isolamento delle falde (controsoffittature), abbiano un'altezza non superiore a metri 0,50 e siano inaccessibili. In tal caso sono consentiti abbaini che assicurino i rapporti illuminanti di cui al punto 2° dell'art. 54.

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

Per i sottotetti esistenti trova piena applicazione in tutto il territorio comunale la L.R. n° 15/2000.

ART. 58. *Piani interrati.*

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato con una altezza minima interna di ml.2,40 per le sole autorimesse.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A1 e A2.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria A3 - A4 e S a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

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

ART.59. *Locali integrativi per la residenza.*

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

Le superfici nette dei locali integrativi per la residenza di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie lorda di piano e pertanto non contribuiscono alla determinazione del volume.

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

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.

ART. 60. *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. 61. *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 vespaio devono essere isolati con idonei strati impermeabili.

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

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono prestare resistenza alla ruota di automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le stesse intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Tutte le coperture sia piane che a falda devono essere impermeabilizzate mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART 62. *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 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile del Servizio può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- 1) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- 2) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- 3) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- 4) miglioramento della tenuta dei serramenti.

ART. 63. *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 45db. 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 ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, 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 contatto 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. 64. *Classificazione delle acque.*

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche:
comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque nere:
comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- c) acque luride:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- d) acque inquinanti:
sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 65. *Modalità di scarico delle acque.*

- a) Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.
- b) 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. 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 alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con impiego di sifoni ispezionabili.
- c) In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall' interno degli edifici deve avvenire mediante costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

ART. 66. *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'Amministrazione Provinciale di Salerno.

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. 67. *Impianto elettrico.*

Ogni fabbricato deve essere dotato di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 68. *Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.*

a) Camere oscure, laboratori scientifici e garage 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.

b) Tutti i locali classificati A1 e destinati a cucine devono essere ventilati ed illuminati naturalmente.

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

Tutti i locali sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica poste a distanza minima dai confini di altre proprietà minimo ml. 10,00. Esse devono oltrepassare il colmo della copertura almeno di 1 ml. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti

ART. 69. *Impianti per le lavorazioni insalubri.*

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti, riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, devono delocalizzarsi nelle zone industriali ed artigianali.

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

Il collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti ed i loro volumi tecnici devono essere installati ad una distanza non inferiore a mt. 1.500,00 dal centro abitato e dalle scuole, con esclusione delle zone destinate ad attrezzature scolastiche o sanitarie.

ART. 70. *Depositi*

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita, e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura. Se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq. 2.000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

CAPO IV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.

ART. 71. *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 garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc.; devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono avere l'intradosso protetto da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

ART. 72. *Pareti divisorie.*

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

ART. 73. *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 con spessori minimi rispettivamente di 18 e 15 cm.

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 può 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 può 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.

Scale e ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica.

Tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza e altezza ml 4)

ART. 74. *Centrali termiche.*

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione di detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoi canale da fumo, camera di raccolta

ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

- qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio supera i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

- le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
- il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati alla collettività.

C) 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 i vani ascensore.

La loro altezza in rapporto al tetto dovrà consentire un idoneo tiraggio e dovrà risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti e a qualunque struttura distante meno di 10,00 metri così come da D.P.R. 22.12.70 n°1391.

ART. 75. Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno, salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale, possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 76. Autorimesse.

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;

- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione a fuoco se del tipo isolato.

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

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

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

ART. 77. *Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.*

Il nulla-osta dei vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato d'abitabilità o d'agibilità, di cui al precedente articolo 30 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a ml. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.).

ART. 78. *Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto*

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 79. *Rinvio a leggi particolari.*

Per ascensori e montacarichi e relativi vani di corsa, impianti elettrici, impianti termici, garage 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.

CAPO V
**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE
E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.**

ART. 80. *Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche.*

Disposizioni generali.

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature, ovvero delle strutture edilizie.

Il rilascio della concessione, e/o autorizzazione, da parte del Comune per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, che accerti che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione regionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.).

Categoria B - le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 27 aprile 1978, n° 384.

ART. 81. *Percorsi pedonali.*

Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio, i percorsi pedonali devono presentare un andamento che agevoli l'avvicinamento.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc., queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART. 82. Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio riservato e opportunamente segnalato, ed un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di ml. 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello non superiore a 15 cm le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione max. del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, tale da garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di ml. 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di ml. 1,70 relativa all'ingombro dell'autovettura e la seconda, di larghezza minima di ml. 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un' adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B - Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti macchina nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

ART. 83. Accessi.

Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di ml. 1,50.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente, per ciascuna zona, per una profondità di ml. 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm. 2,5. La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale dall'interno e dall'esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm. 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a ml.

0,90 e dell'obbligo di protezione dell' accesso dagli agenti atmosferici.

ART. 84. *Piattaforma di distribuzione.*

Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq. 6,00 con il lato minore non inferiore a ml. 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori. Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

Categoria B - Per questa categoria valgono le prescrizioni della Categoria A, salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a ml. 1,50.

ART. 85. *Scale.*

Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell' andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere: - pedata minima cm. 30, - alzata massima cm. 16.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A.

ART. 86. *Rampe.*

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni ml. 10 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima ml. 1,50. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 84 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima ml. 1,50 ciascuno.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di ml. 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a ml. 1,40.

ART. 87. *Ascensori.*

Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di ml. 1,50 di lunghezza e ml. 1,37 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a ml. 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno ml. 2,00;
- avere l'arresto ai piani dato da un sistema di auto livellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensioni interne minime di ml 0,90 x 3 con apertura sul lato più corto
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di ml. 0,80;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

ART. 88. *Locali igienici.*

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a ml. 50.

- La porta di accesso deve avere una luce netta minima di ml. 0,85 e deve essere sempre apribile verso l'esterno;
- Le dimensioni minime del locale igienico devono essere 1,80 x 1,80 ml..

Categoria B - In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, ml. 1,80 x 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima, pari a ml. 0,80.

ART. 89. *Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.*

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

- Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:
- lunghezza ml 1,20-1,40;
- larghezza ml. 1,10;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di ml. 1,00;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni ecc., qualora venga prevista una pedana o similari essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

CAPO VI DISPOSIZIONI VARIE

ART. 90. *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.

Relativamente ad ogni costruzione devono inoltre essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici e le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

ART. 91. *Decoro generale*

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale 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. 92. *Manutenzione.*

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

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Responsabile del Servizio può richiedere rimozioni, riattintature, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, può provvedere di autorità a spese del

medesimo.

ART. 93. *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 del Responsabile del Procedimento.

ART. 94. *Elementi aggettanti.*

Nessun oggetto superiore a 40 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 (superiori a 40 cm.) 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 devono comunque essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Nel caso di assenza di marciapiede l'altezza minima sul piano stradale di dette parti aggettanti è di metri 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto.

Balconi e pensiline in aggetto su strade pubbliche o private prive di marciapiede e di larghezza compresa tra 2,00 e 6,00 ml. sono consentiti fino alla sporgenza massima dal piano di facciata pari a 1/6 della larghezza della strada e comunque non superiore a 1m.

Balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per balconi aperti.

ART. 95. *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.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica, tralicci e pergolati.

Per quanto riguarda gazebo e pergolati su terrazze di copertura, terrazzi a livello

dell'appartamento, in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento possono essere autorizzate anche con D.I.A., opportunamente ancorati a fioriere di base e semplice appoggio con un lato al muro perimetrale o indipendente da qualsiasi appoggio, con eventuali pennellature laterali in griglie, sempre in legno o in ferro. La struttura dovrà essere smontabile e rimovibile in qualsiasi momento, con altezza max di mt. 2,40 (derogabile nei casi in cui le piattabande dei balconi risultino di altezza superiore).

Le superfici di ingombro.

Sup. del terrazzo fino a 30 mq. max il 40%;

sup. del terrazzo da 30 a 100 mq. max il 50%;

sup. del terrazzo oltre 100mq. max. 50 mq.

Per quanto riguarda i giardini a piano terra bisogna rispettare l'indice di copertura di 0,2 per mq. di giardino, con il rispetto dei confini da altre proprietà.

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

ART. 96. *Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra i fabbricati.*

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.

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario.

Tali distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde.

Sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a ml. 1,00.

ART. 97. *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 intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00 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 e il filo dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno ml. 3,00 di lunghezza.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee. Negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, a un'altezza pari a ml 0,90.

ART. 98. *Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.*

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne od esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio e sempre subordinatamente al nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

ART. 99. *Marciapiedi e porticati.*

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i portici, devono essere lastricati con materiali antisdrucchiolevoli 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. 30.

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

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

ART. 100. *Recinzioni.*

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

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

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico generale o esecutivo e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile del Servizio può disporre di provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d' ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 101. *Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua.*

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a ml. 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le prescrizioni degli Enti erogatori.

ART. 102. *Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.*

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

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

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

CAPO VII.

DISCIPLINA DELLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E DELL' ARREDO URBANO

ART. 103. *Norme particolari.*

La concessione o autorizzazione 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 utilizzate 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. 104. *Aspetto e manutenzione degli edifici.*

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, canalizzazione in genere sono consentite solo se incassati nel paramento murario.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile del Servizio può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

ART. 105. *Tinteggiature e rivestimenti.*

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all' esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

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

ART. 106. *Antenne radio televisive e parabole*

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva con eliminazione delle singole antenne. Per quanto riguarda le parabole da installarsi sui fabbricati ubicati nelle zone omogenee A del P.R.G. si rimanda alle normative

del P.d.R. e del Piano Colore vigenti.

ART. 107. *Decoro e arredo urbano.*

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Responsabile del Servizio.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

ART. 108. *Mostre vetrine e insegne in genere.*

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

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

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

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

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

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

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

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali,

studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, - gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

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

pronto soccorso farmacia, polizia, carabinieri.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per la viabilità in concessione dall'Ente concedente, nonché dal Responsabile del Servizio.

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

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 109. *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. 110. *Tende aggettanti sullo spazio pubblico.*

L' apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico è subordinata ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

Le tende aggettanti sulle strade munite di marciapiede possono sporgere fino al limite di cm. 50 dal filo esterno dello stesso e non devono nuocere al libero transito e alla viabilità.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non devono nuocere al libero transito e alla visibilità e non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di ml. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità e organicità nell'arredo urbano.

L' autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 111. *Tabelle e numeri civici.*

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli dalla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Nel caso di nuove costruzioni o di nuove aperture di vani porta su suolo pubblico, il proprietario deve chiedere al Comune l'assegnazione del numero civico e deve farsi carico della sua produzione ed installazione secondo le direttive impartite da Responsabile del Servizio.

ART. 112. *Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.*

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc. Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia integrata, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti del complesso ambientale.

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

ART. 113. *Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico.*

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 114. *Zone verdi e parchi.*

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 115. *Parcheggi.*

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione. Nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del D.L. 2 aprile 1968, n° 1444.

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

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

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 e nella Delibera di Consiglio Comunale n°84 del 15.12.99.

CAPO VIII
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E
ATTREZZATURE RURALI

ART. 116. *Norme edilizie.*

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

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

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m. 0,60 sul livello più alto cui possano giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

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

ART. 117. *Norme igieniche.*

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile erogata da rete o di pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

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

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, e il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire

esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità e l'uso devono, essere garantiti e con sentiti da un certificato rilasciato dalla ASL. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

E' comunque auspicabile la costruzione di cisterne per la raccolta delle acque, per usi non potabili.

Il rifornimento idrico, la dotazione di servizi igienici e lo smaltimento delle acque nere devono essere conformi a quanto prescritto per le costruzioni residenziali.

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

E fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 118. *Impianto di riscaldamento e acqua calda.*

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica ecc.).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

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

ART. 119. *Manutenzione delle abitazioni rurali.*

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

ART. 120. *Collegamenti alla viabilità.*

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

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

ART. 121. *Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.*

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m. 1,20 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo

quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 65;

3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio, essi devono comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo,

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso in cui sia riconosciuto insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 122. *Ispezioni dell'Ufficiale. Sanzioni.*

Il Responsabile del Servizio può far compiere dall'Ufficiale sanitario e tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza con le norme del presente Regolamento.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti il Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficiale sanitario può far eseguire d'ufficio i lavori necessari per raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente

ART. 123. *Stalle e concimale.*

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 metri, oltre le fasce fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e i regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 20 metri.

Il Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono

permessi che in aperta campagna purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPO IX DISCIPLINA DI ALTRI PERMESSI

ART. 124. *Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.*

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

Il permesso è rilasciato a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali. Il permesso è subordinato al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione quando non venga rinnovata il permesso stesso, nonché al rilascio di garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del Servizio può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

ART. 125. *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.*

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar. ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m. 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

Lo superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su

aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio. Nel caso di installazione di tendoni o similari per le manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e in modo da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 126. *Depositi di materiali su aree scoperte.*

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Responsabile del Servizio e sentito l'Ufficiale sanitario, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza comunicazione al Comune, questo può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 127. *Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.*

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile del Servizio, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità

ART. 128. *Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.*

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

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

ART. 129. *Accumuli o discariche di rifiuti solidi relitti e rottami.*

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

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

ART. 130. *Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere*

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

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

Il permesso per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

ART. 131. *Taglio dei boschi.*

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

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

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I. DISPOSIZIONI FINALI.

ART. 132. *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 28/02/85 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 inequivocabile 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 per le quali, ai sensi della legislazione in materia non è richiesta la concessione od autorizzazione.

ART 133. *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 e della L.724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

Qualora le dette opere riguardino la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 31 della Legge 457/78, o immobili vincolati ai sensi del D.vo 490/99, 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 e della L.724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

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 e della L.724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

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 e della L. 724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

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° 47e sue successive modificazioni e della L.724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

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 e della L. 724/94 e sue successive modificazioni, in quanto applicabili.

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 23/12/94 n° 724 sono nulli ove in essi non risultino gli estremi della concessione edilizia e/o 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 2° comma, 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 della 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. 134. 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, si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legge 28/2/85 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni e 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) arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni 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 lire 30 milioni a lire 100 milioni 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 I della legge 28/2/85 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni.
- e) 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 dalla presentazione del ricorso.
- f) Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme vigenti.

ART. 135. 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 31/10/1978.

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.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi fermo restando il rispetto degli articoli 7-8- e 9 del D.L.vo 1444 del 02.04.68

In tal caso il termine previsto all'art. 13 del presente regolamento è prorogato del tempo necessario per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

ART. 136. *Opere già autorizzate.*

Le autorizzazioni e le concessioni e i permessi di costruire già rilasciati, 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. 137. *Adeguamento delle costruzioni preesistenti.*

Gli edifici esistenti, che non corrispondano alle prescrizioni del presente Regolamento in tutto o in parte devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., qualora non costituiscano elemento caratteristico delle zone sottoposte a vincolo di conservazione, deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Per le costruzioni agricole le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle ed alla manutenzione in genere devono essere attuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 138. *Adeguamento delle costruzioni permanenti nel sottosuolo, di opere pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.*

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito senza autorizzazione del Comune devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

ART. 139. *Impianti produttivi*

- a) sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona (insediamenti industriali ed artigianali). Esse non potranno comprendere locali di abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui strettamente indispensabile la continua presenza nello stabilimento;

- b) l'indice di copertura, deve essere contenuto entro il rapporto 1:2 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo, così come previsto dalla Legge Regionale n° 7 del 20/03/1998 art. 1;
- c) per i nuovi insediamenti ed ampliamenti di industrie esistenti, la fabbricabilità massima, relativa ai volumi edificati chiusi, non sarà superiore al 3,50 mc/mq. Salvo deroga, con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1955 n°1357.
- d) Ogni complesso industriale dovrà sorgere isolato ed i distacchi dei fabbricati ed impianti dei confini del lotto non dovranno essere inferiori a metri 10, fatta esclusione delle cabine di trasformazione ed alimentazione elettrica e gas metano, che possono essere ubicate anche lungo i confini con la viabilità.
- e) I distacchi minimi tra edifici diversi a tre corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto non dovranno essere inferiori a metri 10;
- f) Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e sul fronte stradale e dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi, recinzioni in muratura continua o comunque non trasparenti saranno consentite sui fronti stradali solo quando vi sono, in relazione alla particolare natura dell'insediamento industriale o precise disposizione di Legge. La recinzione tra lotto e lotto potranno essere realizzate con murature continue;
- g) La superficie del lotto non coperta sarà convenientemente sistemata, secondo un apposito progetto da approvare da parte del Comune;

ART. 140. *Entrata in vigore del Regolamento*

Il Presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi Comunali e Provinciali e dopo l'avvenuta pubblicazione per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

A decorrere dalla data di adozione del presente Regolamento e fino alla data di approvazione definitiva sono sospese tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 141. *Abrogazione del Regolamento del 1974*

E' abrogato il Regolamento edilizio, approvato con Delibere di Consiglio Comunale n°3 del 10/07/1972 e n°31 del 01/06/1974 e successiva delibera di C.C. di integrazione n°117 del 24/06/1982.

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI PELLEZZANO

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali

CAPO I Oggetto del Regolamento

Art. 1. (Oggetto del regolamento)

CAPO II Richiesta di permesso di costruire- Procedure per l'esame dei progetti- pareri

Art. 2. (Opere soggette a D.I.A. e a permesso di costruire)

Art. 3. (Opere non soggette a permesso di costruire)

Art. 4. (Lavori vietati o ammessi eccezionalmente)

Art. 5. (Progettisti e costruttori)

Art. 6. (Comunicazioni, domande e documentazione a corredo della D.I.A. e del Permesso di costruire)

Art. 7. (Procedura per la presentazione della domanda del permesso di costruire)

Art. 8. (Procedura per l'esame dei progetti e pareri)

CAPO III Commissione edilizia Integrata esame dei progetti e determinazioni del Sindaco

Art. 9. (Commissione edilizia integrata)

Art. 10. (Determinazione del Responsabile del Servizio sulla domanda)

Art. 11. (Contributo di costruzione e di urbanizzazione)

Art. 12. (Titolare del permesso di costruire)

Art. 13. (Validità, decorrenza del permesso di costruire)

Art. 14. (Modalità per i permessi di costruire)

Art. 15. (Validità, rinnovo, decorrenza e annullamento delle D.I.A.)

Art. 16. (Varianti al progetto)

Art. 17. (Responsabilità del titolare del permesso, del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori)

Art. 18. (Poteri sostitutivi del Sindaco)

CAPO IV ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 19. (Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognatura e acquedotto)

Art. 20. (Direzione 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 edili)

Art. 25. (Vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia)

CAPO V AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Art. 26. (Opere soggette a autorizzazione di agibilità)

Art. 27. (Domanda e procedura per il rilascio del certificato di agibilità)

Art. 28. (Dichiarazione di inabitabilità- Sgombro)

CAPO VI AGGIORNAENTO CARTOGRAFICO

Art. 29. (Aggiornamento della cartografia)

Art. 30. (Normativa antisismica)

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI EDILIZI. NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- Art. 31. (Zonizzazione)
- Art. 32. (Norme di attuazione)
- Art. 33. (Programmi pluriennali di attuazione)
- Art. 34. (Abusivismo edilizio)
- Art. 35. (Varianti)
- Art. 36. (Indici e parametri)
- Art. 37. (Definizione di indici e parametri)
- Art. 38. (Modalità d'intervento)

CAPO II ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA- LOTTIZZAZIONI

- Art. 39. (Definizione di lottizzazione)
- Art. 40. (Lottizzazione obbligatorie e facoltative)
- Art. 41. (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)
- Art. 42. (Modalità di redazione dei piani di lottizzazione)
- Art. 43. (Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)
- Art. 44. (Proposta di convenzione)
- Art. 45. (Oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione secondaria)
- Art. 46. (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)
- Art. 47. (Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni)
- Art. 48. (Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione. progetti relativi, esecuzione e controlli)
- Art. 49. (Penalità per inadempimento da parte del lottizzante)
- Art. 50. (Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)
- Art. 51. (Permesso di costruire nella lottizzazione)

TITOLO III PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO; DIVERSE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I ELEMENTI DI ABITABILITA'

- Art. 52. (Classificazione dei locali)
- Art. 53. (Caratteristiche dei locali)
- Art. 54. (Impianti speciali)
- Art. 55. (Piani seminterrati)
- Art. 56. (Soffitti inclinati e soppalchi)
- Art. 57. (Sottotetti)
- Art. 58. (Piani interrati)
- Art. 59. (Locali integrativi per la residenza)

CAPO III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art. 60. (Salubrità del terreno)
- Art. 61. (Isolamento dall'umidità)
- Art. 62. (Isolamento termico)
- Art. 63. (Isolamento fonico)
- Art. 64. (Classificazione delle acque)
- Art. 65. (Modalità di scarico delle acque)
- Art. 66. (Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acqua)
- Art. 67. (Impianto elettrico)
- Art. 68. (Eliminazione dei fumi, vapori e desalazioni)
- Art. 69. (Impianti per le lavorazioni insalubri)
- Art. 70. (Depositi)

CAPO IV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 71. (Coperture)**
- Art. 72. (Pareti divisorie)**
- Art. 73. (Scale ed ascensori)**
- Art. 74. (Centrali termiche)**
- Art. 75. (Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento)**
- Art. 76. (Autorimesse)**
- Art. 77. (Nulla osta dei Vigili del Fuoco)**
- Art. 78. (Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatti)**
- Art. 79. (Rinvio a Leggi particolari)**

CAPO V NORME RIGUARDANTI LA GLOBALITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

- Art. 80. (Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche)**
- Art. 81. (Percorsi pedonali)**
- Art. 82. (Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina)**

- Art. 83. (Accessi)**
- Art. 84. (Piattaforma di distribuzione)**
- Art. 85. (Scale)**
- Art. 86. (Rampe)**
- Art. 87. (Ascensori)**
- Art. 88. (Locali igienici)**
- Art. 89. (Sale e luoghi per riunioni e spettacoli)**

CAPO VI DISPOSIZIONI VARIE

- Art. 90. (Norme tecniche di edilizia)**
- Art. 91. (Decoro generale)**
- Art. 92. (Manutenzione)**
- Art. 93. (Zoccolature)**
- Art. 94. (Elementi aggettanti)**
- Art. 95. (Coperture)**
- Art. 96. (Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati)**
- Art. 97. (Uscite dalle autorimesse e rampe)**
- Art. 98. (Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico)**
- Art. 99. (Marciapiedi e porticati)**
- Art. 100. (Recinzioni)**
- Art. 101. (Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua)**
- Art. 102. (Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo)**

CAPO VII DISCIPLINA DELLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E DELL'ARREDO URBANO

- Art. 103. (Norme particolari)**
- Art. 104. (Aspetto e manutenzione degli edifici)**
- Art. 105. (Tinteggiature e rivestimenti)**
- Art. 106. (Antenne radio televisive e parabole)**
- Art. 107. (Decoro e arredo urbano)**
- Art. 108. (Mostre vetrine e insegne in genere)**
- Art. 109. (Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)**
- Art. 110. (Tende aggettanti sullo spazio pubblico)**
- Art. 111. (Tabelle e numeri civici)**
- Art. 112. (Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale)**
- Art. 113. (Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico)**

- Art. 114. (Zone verdi e parchi)
- Art. 115. (Parcheggi)

CAPO VIII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

- Art. 116. (Norme edilizie)
- Art. 117. (Norme igieniche)
- Art. 118. (Impianto di riscaldamento e acqua calda)
- Art. 119. (Manutenzione delle abitazioni rurali)
- Art. 120. (Collegamenti alla viabilità)
- Art. 121. (Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti)
- Art. 122. (Ispezione dell'Ufficiale. Sanzioni)
- Art. 123. (Stalle e concimaie)

CAPO IX DISCIPLINA DI ALTRI PERMESSI

- Art. 124. (Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili)
- Art. 125. (Criteri per il rilascio dei permessi di strutture trasferibili, precarie gonfiabili)
- Art. 126. (Depositi di materiali su aree scoperte)
- Art. 127. (Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico)
- Art. 128. (Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere)
- Art. 129. (Accumoli o discariche di rifiuti solidi relitti e rottami)
- Art. 130. (Trivellazioni ed escavazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere)
- Art. 131. (Taglio dei boschi)

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 132. (Definizione di opere abusive o in parziale difformità)
- Art. 133. (Sanzioni amministrative)
- Art. 134. (Sanzioni penali)
- Art. 135. (Deroghe)
- Art. 136. (Opere già autorizzate)
- Art. 137. (Adeguamento delle costruzioni esistenti)
- Art. 138. (Adeguamento delle costruzioni permanenti nel sottosuolo, di opere pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito)
- Art. 139. (Impianti produttivi)
- Art. 140. (Entrata in vigore del Regolamento)
- Art. 141. (Abrogazione del regolamento del 1974)