



COMUNE DI CASAMARCIANO

(Provincia di Napoli)

☎ 081/823 18 25 – 512 45 29 E-mail tecnico@comune.casamarciano.na.it fax 081/512 41 98 cod.fisc.84004450635

NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 9 DEL 06/05/2014

Redatto da U.T.C.
ING. F. LANZARA

INDICE

CAPO I	OGGETTO DEL REGOLAMENTO – PERMESSO DI COSTRUIRE	
ART. 1	NORME PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	PAG. 5
ART. 2	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	PAG. 5
ART. 3	OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 19 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241, COME MODIFICATO DALL'ART. 2 COMMA 10 DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 1993, N. 537, NONCHE' LEGGE REGIONALE N. 19/2001 E D.P.R. N. 380/2001 E A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ AI SENSI DELL'ARTICOLO 49, COMMA 4 BIS DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010 N. 78, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N. 122.	PAG. 6
ART. 4	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI DI CONSISTENZA PARTICOLARMENTE LIMITATA.	PAG. 8
ART. 5	OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	PAG. 9
ART. 6	IMMOBILI VINCOLATI	PAG. 9
ART. 7	PERMESSO DI COSTRUIRE	PAG. 10
ART. 8	DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	PAG. 14
ART. 9	VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	PAG. 14
ART. 10	INIZIO DEI LAVORI	PAG. 14
ART. 11	CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	PAG. 14
ART. 12	ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	PAG. 15
CAPO II	COMMISSIONE EDILIZIA	
ART. 13	ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 16
ART. 14	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 16
ART. 15	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 17
ART. 16	ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI	PAG. 17
CAPO III	CONVENZIONE	
ART. 17	EDILIZIA CONVENZIONATA	PAG. 18
CAPO IV	NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI	
ART. 18	NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI	PAG. 19
ART. 19	TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI	PAG. 20
ART. 20	DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI PER DESTINAZIONE - VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZA DEGLI AMBIENTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEI RIATTAMENTI	PAG. 20
ART. 21	CORTILI E SPAZI INTERNI	PAG. 21
ART. 22	UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	PAG. 21
ART. 23	ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	PAG. 21
ART. 24	POZZI DI LUCE	PAG. 21
ART. 25	SCALE	PAG. 21
CAPO V	CRITERI SU I RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE	
ART. 26	DECORO DEGLI EDIFICI	PAG. 23
ART. 27	SOVRASTRUTTURE	PAG. 23
ART. 28	COPERTURE E VOLUMI TECNICI	PAG. 23
ART. 29	CONDUTTURE DI SCARICO	PAG. 23
ART. 30	CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO	PAG. 23

ART. 31	TETTO TERMICO	PAG. 24
ART. 32	RECINZIONI E ZOCCOLATURE	PAG. 25
ART. 33	INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE	PAG. 25
ART. 34	INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI	PAG. 26
ART. 35	COLORITURA DEGLI EDIFICI	PAG. 26
ART. 36	ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE	PAG. 26
ART. 37	DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO	PAG. 27
ART. 38	STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI	PAG. 27
ART. 39	NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA	PAG. 27
ART. 40	APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI	PAG. 28
CAPO VI	NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE	
ART. 41	COPERTURE A TERRAZZO	PAG. 29
ART. 42	SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	PAG. 29
ART. 43	RINGHIERE	PAG. 30
ART. 44	BALCONI-PENSILINE-AGGETTI	PAG. 30
ART. 45	PARAPETTI DI FINESTRE	PAG. 30
ART. 46	SOLEGGIAMENTO	PAG. 30
ART. 47	VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA	PAG. 30
ART. 48	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	PAG. 31
ART. 49	ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA	PAG. 31
ART. 50	ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI	PAG. 31
ART. 51	PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO	PAG. 33
ART. 52	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	PAG. 34
ART. 53	SCARICO DELLE ACQUE	PAG. 34
ART. 54	IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI	PAG. 34
ART. 55	SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI	PAG. 35
CAPO VII	DISPOSIZIONE PER LE COSTRUZIONI RURALI	
ART. 56	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	PAG. 37
ART. 57	MURATURE	PAG. 37
ART. 58	IMPIANTI IGIENICI	PAG. 37
ART. 59	SMALTIMENTO ACQUE LURIDE	PAG. 37
ART. 60	POZZI NERI	PAG. 37
ART. 61	POZZI-VASCHE-CISTERNE	PAG. 38
ART. 62	STALLE - SCUDERIE - RICOVERI	PAG. 38
ART. 63	AMBIENTI ABITABILI	PAG. 39
CAPO VIII	NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	
ART. 64	RECINZIONE DEI CANTIERI	PAG. 40
ART. 65	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO	PAG. 40
ART. 66	PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI	PAG. 41
ART. 67	DEMOLIZIONI-SCAVI-MATERIALI DI RISULTA	PAG. 41
ART. 68	RINVENIMENTI E SCOPERTE	PAG. 41
ART. 69	CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI	PAG. 41
CAPO IX	NORMATIVA URBANISTICA	
ART. 70	VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE	PAG. 43
ART. 71	SUPERFICIE TERRITORIALE	PAG. 43
ART. 72	SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE	PAG. 43
ART. 73	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	PAG. 43
ART. 74	DENSITA' FONDIARIA	PAG. 44
ART. 75	RAPPORTO DI COPERTURA	PAG. 44
ART. 76	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	PAG. 44
ART. 77	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	PAG. 44

ART. 78	DESTINAZIONE DI USO	PAG. 44
ART. 79	CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI	PAG. 45
ART. 80	ACCESSIBILITA', FRUIBILITA', ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI	PAG. 46
ART. 81	ACCESSIBILITA', FRUIBILITA', ADATTABILITA': DEROGHE	PAG. 47
ART. 82	ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI	PAG. 47
ART. 83	ALTEZZE DEGLI EDIFICI	PAG. 47
ART. 84	DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI	PAG. 48
ART. 85	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE	PAG. 49
ART. 86	STANDARDS MINIMI INDEROGABILI PER PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO	PAG. 50
ART. 87	OPERE DI URBANIZZAZIONE	PAG. 50
ART. 88	OPERE EDILIZIE	PAG. 51
ART. 89	OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI	PAG. 51
ART. 90	USO DEI MATERIALI	PAG. 56
ART. 91	NUOVE OPERE EDILIZIE – DISPOSIZIONI GENERALI	PAG. 57
ART. 92	NUOVE OPERE NON EDILIZIE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	PAG. 58
ART. 93	ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	PAG. 58
ART. 94	APPLICAZIONE INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI NEI PIANI ESECUTIVI	PAG. 58
ART. 95	ISTANZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E DOCUMENTI DA ALLEGARE	PAG. 58
ART. 96	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI	PAG. 62
ART. 97	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI	PAG. 62

CAPO X SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 98	SANZIONI	PAG. 63
ART. 99	AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO	PAG. 63
ART. 100	ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA	PAG. 63

Appendice – Parere Sanitario

CAPO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO - PERMESSI DI COSTRUIRE

ART. 1 - NORME PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Tutte le attività edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le opere di urbanizzazione, ricadenti nel territorio comunale e da chiunque promosse sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggette a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001, tutte le attività comportanti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio come appresso indicato:

a) gli interventi di nuova costruzione. Sono da considerarsi tali:

a.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a.6);

a.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

a.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

a.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

a.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

a.6) 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 la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

a.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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 omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso

d) il mutamento di destinazione d'uso;

d.1) con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;

d.2) con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale;

d.3) in zone agricole – zona E –

e) - la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali ove tali interventi non siano diversamente disciplinati dal regolamento comunale di polizia mortuaria;

f) - opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

g) - riempimento con inerti e/o terra vegetale delle cave abbandonate in qualunque zona omogenea del P.R.G.;

h) - occupazioni di suoli pubblici

i) - la realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta a permesso di costruire non oneroso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 3 – OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 19 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241, COME MODIFICATO DALL'ART. 2 COMMA 10 DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 1993 N. 537, NONCHE' LEGGE REGIONALE N. 19/2001 E D.P.R. 380/2001 E A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ AI SENSI DELL'ARTICOLO 49, COMMA 4 BIS DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010 N. 78, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N. 122.

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 **o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:**

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso ⁽²¹⁾;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

h) parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti

i) Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;(1)

l) gli interventi sottoposti a *permesso di costruire*, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;(2)

m) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

n) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

o) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

p) - modifiche, restauri, rifacimenti parziali e totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

q) - collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili, tende e tettoie aggettanti su suolo pubblico o privato;

2. La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 29-10-1999 n. 490 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;

- gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.3. La denuncia di inizio di attività o la **segnalazione certificata di inizio attività** di cui al comma 1 deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

4. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 e la **segnalazione certificata di inizio attività** sono sottoposte al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

5. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività e di **segnalazione certificata di inizio attività** ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

6. Nei casi di cui al comma 1, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, **oppure contestualmente all'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la segnalazione certificata di inizio dell'attività**, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

7. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 6, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

8. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia **o della segnalazione** di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad € 516,00. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività **o della segnalazione certificata di inizio attività** non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

9. Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazione le copie delle denunce di inizio di attività **o delle segnalazioni certificate di inizio attività**, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

10. Nei casi di cui al comma 1, il Dirigente ove entro il termine indicato al comma 6 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 dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività **o nuova segnalazione certificata di inizio attività**, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni, nulla - osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

ART. 4 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI DI CONSISTENZA PARTICOLARMENTE LIMITATA.

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativi gli interventi previsti dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e cioè:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) 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;
- 3) opere temporanee per attività estrattiva di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

E' consentita l'installazione di forni e barbecue prefabbricati con le opere necessarie per allontanare i fumi e con salvezza dei diritti dei terzi.

Sono altresì liberi gli interventi finalizzati a soddisfare un bisogno contingente che ha una durata limitata nel tempo.

Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi: tettoie, ricoveri generici, chioschi, gazebo, strutture telate, tensostrutture e legnaie.

Per la installazione di tali opere è necessario fare comunicazione al comune con i seguenti allegati:

- a) particolare planimetrico in scala opportuna con le dimensioni di ingombro;
- b) dichiarazione resa nei modi e forme di legge con la quale il richiedente si impegna a rimuovere l'opera installata alla scadenza indicata nella comunicazione;
- c) una cauzione prestata nelle forme previste dalle vigenti disposizioni di legge, per un importo di euro 10,00 per ogni metro quadrato occupato.

In caso di mancato smontaggio delle opere temporanee realizzate, la cauzione sarà incamerata dall'ente e l'ufficio di Polizia Municipale provvederà ad inoltrare alla competente autorità giudiziaria denuncia per i provvedimenti conseguenziali. Il Settore Tecnico provvederà allo smontaggio dell'opera con esecuzione in danno.

Le opere innanzi elencate dovranno osservare le distanze dettate dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico per la zona in cui ricadono, salvo diverso accordo con i confinanti.

Le suddette opere potranno essere realizzate solo quali pertinenze di edifici esistenti.

ART. 5 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi della lettera a) del precedente art. 3 costituiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi necessari per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienici - sanitari e gli impianti idrici ed elettrici. Tra tali opere si comprendono:

- a - il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di pavimentazioni;
- b - la destinazione ex novo di locali ai servizi igienico - sanitari.

ART. 6 IMMOBILI VINCOLATI E TUTELA DELL'AMBIENTE E DEI VALORI PAESISTICI E NATURALI DEL TERRITORIO

1. Il Comune di Casamarciano riconosce e tutela il valore del proprio ambiente naturale inteso sia quale ecosistema spontaneo, che quale territorio antropizzato, affinché il suo utilizzo possa essere sempre conseguenza di valutazioni adeguate e congrue e di scelte ecocompatibili.

2. La pianificazione e la programmazione dell'uso del territorio, ai diversi livelli di competenza, costituiscono il sistema di regole che equilibrano l'esigenza di utilizzo del territorio con l'esigenza di dare adeguata protezione ai valori paesaggistici, storici ed ambientali del territorio.

3. L'utilizzo del territorio, in generale, deve tendere a privilegiare le scelte meno lesive per l'ambiente, nella sua accezione più lata, garantendo il mantenimento o il recupero anche dei valori paesistici, estetici, e storici, costituenti elementi fondanti anche per il futuro del territorio.

4. La progettazione degli interventi sul territorio, di qualunque tipo essi siano, e chiunque sia a eseguirla, privato o pubblico, dovrà privilegiare scelte tecniche ed estetiche meno impattanti

possibile e tali da garantire uno sviluppo equilibrato del territorio, così da soddisfare le esigenze connesse al suo utilizzo e le esigenze connesse alla protezione dei valori naturali, paesaggistici e ambientali.

5. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative., Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgvo 42/2004.

6. Gli spazi di cui all'articolo 2 comma 2 della L. n° 122/1989 e s.m.i., costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

ART. 7 – PERMESSO DI COSTRUIRE

DOMANDA

Il permesso di costruire é dato dal Dirigente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La domanda di rilascio di permesso a costruire da parte dei soggetti abilitati a richiederla ai sensi degli artt. 9, 11, 12, 13 e 15 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 (proprietario dell'area, usufruttuario, superficiario ecc.) deve essere rivolta al Dirigente, consegnata all'Ufficio Comunale preposto al servizio e deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

1° - certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale il permesso di costruire viene richiesto;

2° - l'estratto di mappa catastale;

3° - la planimetria dello stato di fatto dell'ambito nel quale si inserisce il progetto, nella scala 1/500 od 1/200;

4° - la planimetria generale di progetto nella scala 1/500 od 1/200;

5° - le piante quotate di progetto del piano tipo e di tutti i piani diversi dal piano tipo, comprese quelle delle fondazioni e delle coperture, nella scala 1/100;

6° - le sezioni quotate di progetto (almeno due) nella scala 1/100;

7° - i prospetti quotati di tutte le facciate, comprese quelle su spazi privati, nella scala 1/100;

9° - piano schematico del sistema di smaltimento delle acque piovane e fecali e dell'impianto di distribuzione idrica;

10° - la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali e tecniche) e delle finiture,

11° - estratto grafico dello strumento urbanistico comunale;

12° - la relazione geognostica, quando essa sia richiesta dalle dimensioni dell'intervento o dalla natura del terreno di fondazione.

13° - lo schema di convenzione o di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove ricorra il caso;

14°- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie.

Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura, in mancanza di indicazioni in cifre verrà assunta come impegnativa l'indicazione grafica, dovranno essere misurati in cifre e debitamente riportati nei grafici:

a - l'altezza dei piani sia lorda che netta;

b - le altezze dei muri esterni dell'edificio e degli eventuali muri di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati e le dimensioni planimetriche dei giardini, delle corti e dei cortili;

c - le dimensioni delle aperture esterne di qualunque tipo;

d - le dimensioni di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio.

Nel caso di difformità tra cifre e dimensioni grafiche fanno fede le dimensioni espresse numericamente.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala più dettagliata, fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a - l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;

b - l'elezione di domicilio del proprietario nel comune di Casamarciano;

c - l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e la qualifica del direttore dei lavori, del progettista delle strutture ~~in cemento armato~~, del costruttore e del collaudatore in corso d'opera e di denunciare entro gli otto giorni successivi gli eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio del permesso di costruire. Progettisti, direttore dei lavori e collaudatori - nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie- devono essere iscritti in albi o collegi professionali.

L'Ufficio Comunale, dopo avere controllato la completezza della documentazione presentata, rilascia al nominativo del richiedente una ricevuta riportante il numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro di iscrizione con la data del ricevimento.

ISTRUTTORIA PRELIMINARE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda l'ufficio comunale preposto comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. n° 241/1990. Le domande di permesso di costruire vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art. 1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

2. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'art. 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art. 1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio è costituito, e quello della Commissione del Paesaggio, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimano entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art. 1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

4. Il permesso di costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art.1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

5. Il rilascio del permesso di costruire è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art.1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

6. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

(art. 20 del DPR n° 380/01 e art.1 della L.R. n° 19/01 e loro s.m.i.)

7.L'eventuale dissenso dal Dirigente sul parere della Commissione Edilizia o della Commissione del Paesaggio deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al permesso di costruire, il permesso di costruire stesso deve riportare il parere difforme dalla Commissione preposta.

8. Il responsabile del procedimento prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente all'interessato i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, l'interessato ha il diritto di presentare per iscritto le sue osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

(art.10-bis della Legge n° 241/1990 e s.m.i.)

9. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata e non si può dare inizio ai lavori.

(art. 20 del DPR n° 380/01)

10. Per i progetti approvati il Dirigente autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del permesso di costruire alla quale deve essere allegata una copia degli elaborati di progetto debitamente vistati.

DURATE, RINNOVI, VARIANTI, DEROGHE, E REVOCHE

Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e fine dei lavori da contenersi entro i termini stabiliti negli artt. 9, 11, 12, 13 e 15 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Può essere richiesto un rinnovo del permesso di costruire, prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori fissato nel permesso di costruire, purchè il provvedimento sia motivato da fatti estranei alla volontà del concessionario che hanno causato ritardo nei lavori. Se la richiesta di rinnovo non viene presentata ed i lavori non sono completati entro il termine fissato dal permesso di costruire, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.

Qualora si manifesti la necessità di variare il progetto oltre i limiti di cui alla lettera g) del precedente art. 3 l'interessato può presentare gli elaborati relativi e che sono assoggettati alla normale procedura seguita per il progetto originario. Con la determinazione positiva del Dirigente sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in tale caso qualora il Dirigente non manifesti alcuna determinazione entro i 60 giorni successivi alla presentazione della variante, il progetto originario si intende confermato e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante presentata.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia può concedere permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio ed allo strumento urbanistico in vigore solo se esistono motivi di pubblico interesse od esigenze di decoro e di funzionalità urbana.

Il permesso di costruire è revocato per i seguenti motivi:

- 1) - quando il direttore dei lavori designato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato destituito senza che ne sia stata data l'obbligatoria comunicazione al Dirigente;
- 2) - quando il permesso di costruire risulti ottenuto in base ad elaborati alterati o non rispondenti al vero;
- 3) - quando il titolare del permesso di costruire contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle disposizioni inserite nel permesso di costruire, od esegua arbitrariamente varianti non approvate.

Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice sono, ciascuno per la parte di sua competenza, responsabili dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso di costruire.

ART. 8 -DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire decade:

- a - in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 (dodici mesi);
- b - quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali previsioni;
- c - in caso di non ultimazione completa dell'opera entro il termine dei tre anni **dall'inizio dei lavori.**

ART. 9 - VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Dirigente è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere il permesso di costruire. Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Dirigente, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorità municipale spetta pertanto un potere di controllo della idoneità del titolo. Il Dirigente può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 10 - INIZIO LAVORI

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere, ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune affinché lo stesso - tramite il tecnico all'uopo preposto provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorità Comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione. A tale scopo - ove richiesto - il concessionario é tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari. I capisaldi o punti fissi, stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovranno risultare da rapporto verbale redatto su carta legale e firmato dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante e dal tecnico comunale.

ART. 11 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto del permesso di costruire, sia in relazione alle norme stabilite nel presente regolamento, sia in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nel permesso di costruire a costruire, nonché agli elaborati grafici del progetto approvato, secondo i dispositivi di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 del D.P.R. n. 380/01.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto Amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione delle opere.

Il medesimo concessionario ha, altresì, l'obbligo di comunicare al Dirigente, con preavviso o, al massimo entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori.

All'uopo, il Dirigente - udito il Tecnico Comunale - dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i procedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità pubblica e dei privati, nonché il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 12 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

In assenza di legislazione regionale, si applicano le disposizioni di cui agli articoli del D.P.R. 380/01. Si dovrà fare riferimento anche alle norme contenute nell'art. 49 ed in particolare nelle "Note per il rilascio del certificato di agibilità"

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 13 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Dirigente:

a - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;

b - sui progetti delle opere soggette a permesso di costruire;

c - sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;

d - sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;

e - sulle occupazioni di suolo pubblico;

f - sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

g - sull'interpretazione delle norme tecniche di attuazione dei piani e delle norme contenute nel presente regolamento edilizio;

ART. 14 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

A - Membri di diritto:

a - dal Dirigente dell'UTC che la presiede;

b - dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

c - dal Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dall'A.S.L. NA/4 competente per territorio, o medico suo delegato;

B - Membri elettivi:

a - Sette membri scelti tra persone esperte in materia edilizia, urbanistica, ambientale, paesistica ed in materia di legislazione urbanistico - edilizia.

Tra i membri elettivi almeno uno dovrà essere Architetto, almeno uno Ingegnere, almeno uno Geologo.

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

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

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

I membri elettivi durano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio.

Non possono essere eletti membri della C.E.C. i candidati che versano nella fattispecie di incompatibilità previste dalla legge 18/1/1992, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Dirigente.

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

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

Il presidente designa tempestivamente tra i Commissari relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Generale dell'Ente o suo delegato, da designarsi tra i funzionari comunali.

Il Segretario, inoltre, provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.

In caso di soppressione della commissione edilizia, tutti i pareri sono resi dal responsabile del procedimento (L.R. n. 16 del 22/12/2004 capo VII art. 41),

ART. 16 - ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alla funzioni sub - delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Dirigente visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricole - forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'Organo di Controllo, dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub - delegate di cui all'art. 82 comma II - lettere b), d), ed f) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, ed in particolare per l'esame delle analisi d'impatto ambientale eventualmente prescritte o richieste.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

CAPO III CONVENZIONE

ART. 17 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio del permesso di costruire, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario, mercé la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura del Comune ed a spese del concessionario sui registri immobiliari, assume l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi dell' art. 17 comma 1 e art. 18 del D.P.R. n. 380/01.

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

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può, altresì, determinare con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto unilaterale d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari, le modalità esecutive e tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le penalità per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità . I criteri ed i parametri della convenzione - tipo, nonché degli atti di obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

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

- a - la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi per la cessione degli alloggi;
- b - l'arco temporale di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

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

CAPO IV NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI

ART. 18 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente ART. 19 impone che:

- a - i locali sotterranei o seminterrati non possano essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonché agli usi indicati dalla categoria F quando debbano risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B;
- b - i locali seminterrati, però possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonché alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto ai locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purché siano rispettate le seguenti condizioni:

1° - l'altezza minima del locale deve essere di m 3.00 di cui non più di m 2.00 possono essere compresi nella parte interrata;

2° - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm 15 dal piano del marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna. Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento;

c - per locali già esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di aerazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonché alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a dei locali delle categorie C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario del Dirigente Medico – Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL Territorialmente competente e sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'aerazione che l'illuminazione artificiale;

d - i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - D - C - B, ma si richiede con questi -l'interposizione di locali della categoria E;

e - le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm 12, e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria F, deve essere rivestita almeno fino all'altezza di m 1.60 dal pavimento con materiale impermeabile e lavabile;

f - il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve essere dotato di bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso;

g - le abitazioni (appartamenti) con più di 6 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo, deve essere previsto al minimo un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari;

h - i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A B - C - D ed alle categorie E ed F (se non sono complementari), inoltre le pareti di separazione fra locali di categoria G e locali delle categorie A-B-C-D-F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco;

i - i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che ammettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti opposte del locale stesso,

l - in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere l'altezza utile interna di almeno m 3,00 e cubatura di almeno mc 15,00 per ogni capo di bestiame.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione di uso.

ART. 19 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI

Categoria "A" - stanze di abitazione; cucine domestiche;

"B" – lavanderie **per attività al pubblico**; office; cucine per attrezzature ricettive e comunità; disimpegni;

"C" - locali per attività commerciali e direzionali aperti alla frequenza del pubblico; locali per lo spettacolo; locali per il culto;

"D" - locali per le attività produttive e laboratori;

"E" - depositi- magazzini; autorimesse;

"F" - servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere,

"G" - locali per impianti tecnici- locali per attrezzature e pertinenze agricole.

ART. 20 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI PER DESTINAZIONE. VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZE DEGLI AMBIENTI NEI RIATTAMENTI E NELLE RICOSTRUZIONI

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 5.7.75, e precisamente:

a - altezza minima dei vani abitabili m 2.70 - riducibile a m 2.40 per corridoi, disimpegni e bagni - (a quota superiori a m 1000 s.l.m., l'altezza minima è stabilita in m 2.55);

b - superficie netta abitabile: almeno mq 14/ab. per i primi quattro abitanti, e almeno mq 10/ab. per ciascuno dei successivi;

c - stanze da letto con superficie di almeno mq 9 per una persona, ed almeno mq 14 per due persone;

d - ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq 14.00;

e - superficie di un alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi, di almeno mq 36 utili; per due persone, di almeno mq. 38 utili. Se trattasi di edilizia residenziale pubblica le superfici minime non potranno essere inferiori a mq. 45.00. L'altezza minima per il piano terra resta stabilita in m 3.00.

ART. 21 - CORTILI E SPAZI INTERNI

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

a - ampio cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m 25.00;

b - cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m 10 00 e m 25.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore a 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;

c - patio: esso é ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiori a m 4.50;

d - chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m 4.00.

ART. 22 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti all'art. 21 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono. Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Negli spazi di cui alla lett. b) dell'art. 21, non sono ammesse inderogabilmente costruzioni di alcun genere. L'uso di parcheggio, nel cortile, è consentito previo nullaosta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m 2.80. Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali alle chiostrine non potranno presentare né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 23 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del locale. Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq 1.60

ART. 24 - POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce.

Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.

ART. 25 - SCALE

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite - in genere - da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti e chiusi.

Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna.

Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm 110 e ringhiere o parapetti, dell'altezza minima di cm 90. Per le rampe di scale interne, come nelle case duplex, è consentita una larghezza minima di cm 90.

Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm 130.

In ogni caso, le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm 17,5, elevabile a cm 18,5 per le case duplex.

In ogni edificio una scala non potrà servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

CAPO V CRITERI SUI RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

ART. 26 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case, e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici - o, comunque, da questi visibili - dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro urbano, tanto per ciò che afferisce alla corretta armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalità dei colori da usare.

L'Amministrazione Comunale può obbligare, ove lo ritenga necessario, con apposita Ordinanza Sindacale, sentita la Commissione Edilizia, il rifacimento di tinteggiature, intonaci e rivestimenti deperiti o degradati assegnando un termine temporale per la esecuzione delle opere.

ART. 27 - SOVRASTRUTTURE

In generale, le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di involucro unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

ART. 28 – COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici o comunque, dai collegamenti verticali al servizio dell'edificio.

L'altezza dei volumi tecnici, **ad esclusione del tetto termico di cui all'art. 31 del presente regolamento**, non può essere superiore di mt. 3.00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi".

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici da queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.

ART. 29 - CONDUTTURE DI SCARICO

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non è consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, condutture di scarico - di qualsiasi tipo esse siano - ad eccezione di quelle per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

ART. 30 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

La costruzione di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto il filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore o uguale a m 10,00. Tutte le

sporgenze - siano esse balconi aperti o chiusi, - decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

a - fino alla quota di m 0.80 nessuna sporgenza;

b - dalla quota di m 0.80 alla quota di m 3.00 sono ammesse sporgenze massime di m 0.10 (davanzali, imbotti, profilature)-

c - dalla quota di m 3.00 a quella di m 4.50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m 0.10 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;

d - nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

ART. 31 - TETTO TERMICO

Si definisce tetto termico il volume tecnico sovrastante l'ultimo solaio piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, configurato con il solaio di copertura ad una o più falde inclinate. Tali manufatti che assolvono anche alla funzione di impianto tecnologico, non possono essere adibiti in nessun caso a permanenza di persone in quanto l'altezza media è contenuta nei limiti imposti dall'art.1 del D.M. 05 Luglio 1975 che definisce le altezze minime ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Essi possono essere esclusi dal calcolo del volume edificabile purché:

1) l'altezza della gronda sia funzione dell'altezza limite di ml. 1,50 misurata dalla quota dell'ultimo solaio piano in corrispondenza del punto di intersezione tra la falda e la proiezione interna della parete di facciata;

2) l'altezza al colmo (Hc) sia funzione dell'altezza media (Hm) calcolata tra quella limite (ml.1,50) sopra determinata e quella al colmo e tale che l'altezza media sia minore o uguale a ml.2,40;

L'inclinazione delle falde deve essere costante dalla linea di gronda fino al raggiungimento della linea di colmo. Sono ammesse aperture di **finestre o balconi per manutenzione**, abbaini o lucernari esclusivamente per consentire un idoneo ricambio d'aria e comunque non superiore **o uguale ad 1/8** della superficie di incidenza.

Le zone sottostanti le falde aventi un'altezza inferiore a ml. 1,50 devono essere opportunamente chiuse con tompagni.

Nei fabbricati sprovvisti di cornicione è ammesso l'aggetto della falda ad una misura non superiore a **ml. 1,30** dalla facciata, in modo da avere oltre alla funzione estetica anche quella pratica di protezione della facciata dalle intemperie. Trattandosi di volume tecnico, la realizzazione dei tetti termici è subordinata ad intervento diretto (Permesso di Costruire). I tetti termici non potranno essere realizzati sui fabbricati provvisti di solaio a camera d'aria, tranne nel caso in cui venga giustificata la necessità con opportuni ed idonei calcoli giustificativi di inefficacia degli stessi ad isolamento termico. I tetti termici potranno essere realizzati anche sui fabbricati legittimati a seguito del rilascio del relativo titolo concessorio di cui alle leggi 47/85; art. 39 L. 724/94 e L. 326/2003.

Tutti i progetti dovranno essere corredati di calcolo della prestazione energetica ai sensi del D.lgs n° 192 del 19-8-2005."

ART. 32 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE

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

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a - che la fondazione non insista sul suolo pubblico;

b - che l'altezza salvo diverse e motivate prescrizioni del Dirigente, sia pari a quella delle recinzioni vicine;

c - quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale di norma - da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;

d - i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

e - nei centri abitati l'altezza dei muri di cinta non può essere superiore di mt 1.20; su di essi è possibile installare una ringhiera aperta con altezza non superiore a mt. 1,30. Qualora si preveda la piantumazione di siepi a ridosso di tali muri di cinta, l'altezza della stessa non potrà essere superiore a ml. 2,50.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quota inferiori, con dislivello maggiori di m 0.50.

Le murature e le pareti, delle facciate adiacenti spazi pubblici a partire dal suolo e per una altezza minima di m 1.00 devono essere rivestiti con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

Il Dirigente, su conforme parere della Commissione Edilizia può prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale rivestimento sia maggiorata fino a m 1.80.

ART. 33 - INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ad altezza minore di m 3.00 dal suolo pubblico, inferriate , telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti, ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo pubblico, purché il rispettivo sporto non superi i cm 20 dal filo del muro.

Ai privati è fatto divieto di collocare lampioni fissi, sulle facciate prospicienti vie e piazze, ad altezza inferiore a m 4.00 dal suolo.

Sotto i portici, l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, è ridotta a m 2.20 dal suolo.

In ogni caso, la sporgenza del braccio delle lampade non può eccedere m 1.00 dal filo di muro.

Le tende dei negozi, sporgenti sul suolo pubblico, dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m 1.20.

Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi è assolutamente vietata.

Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro più di 20 cm nelle strade dotate di marciapiede e 35 cm. sotto portici. E' in facoltà del Dirigente, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze

di cui sopra, ed anche di evitare la collocazione di quanto sopra qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumità, la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo chiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere realizzate nel rispetto dei parametri contenuti nel Regolamento Comunale sulla pubblicità e le pubbliche affissioni.

ART. 34 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare e restaurare, devono - particolarmente nella parte prospiciente vie e spazi pubblici, o da questi visibile - essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta, prospicienti vie e spazi pubblici, dovranno avere una conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica. Il piano di copertina dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuale intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie e spazi pubblici stessi.

ART. 35 - COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona, o che offendano la vista e producano oscurità.

Se un edificio appartiene a più proprietari, la tintatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Il Dirigente, su parere della Commissione Edilizia (art. 26), ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento. A tale scopo il Dirigente farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

ART. 36 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE

Nelle zone omogenee A e negli ambiti tutelati ai sensi del D. Lgs. 29-10-1999 n. 490 le concessioni occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciate solo ove si riscontrino, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione Edilizia integrata dai cinque esperti di cui all'art. 15, l'inesistenza di rischio per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è progettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art. 7 sono i seguenti:

- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se inedito) o l'attuale stato dell'edificio esistente da sottoporre ad intervento ed i rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- Relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate.

L'Amministrazione può richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede, predisposte a sua cura.

ART. 37 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Dirigente, su parere della Commissione Edilizia, può ordinare la demolizione, o la rimozione, di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante quali: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre (a piano terra) apribili all'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il Dirigente può ordinarne la demolizione - o la rimozione - in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di legge vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Dirigente potrà ordinarne la demolizione - o la rimozione ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.

ART. 38 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

Il permesso di costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta nella quale deve essere specificato l'impegno del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature, della illuminazione della strada stessa secondo - criteri e modalità tecniche stabilite di comune accordo con il Comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica. Qualora su uno spazio pubblico si deve procedere ad aprire passaggi carrai i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m 1.50 dal filo dello spazio pubblico stesso. L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si obbliga di arretrare l'inizio della rampa di almeno m 2 dal cancello. La rampa, inoltre, deve avere pendenza inferiore al 18%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m 10.00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART. 39 - NUMERI CIVICI DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto, a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato, nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato, o di soppressione di porte esterne il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati, ad abitazioni o ad attività di qualsiasi genere (che non siano provvisti di portineria) devono essere dotati di cassette per la corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi, destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, laddove sia impossibile per qualsiasi motivo la collocazione di cassonetti mobili, dovranno essere dotati di un ambiente, direttamente accessibile dallo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART. 40 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, prospicienti spazi pubblici e privati le indicazioni di apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Dirigente ed all'Amministrazione interessata che adotteranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso, senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso.

L'apposizione di quanto indicato al 1 comma del presente articolo sarà eseguita sempre a spese del Comune - dai concessionari dei pubblici servizi - e non dovrà arrecare danno agli edifici, né guasti al decoro degli stessi.

Tutta la materia in tema di pubblicità è disciplinata da apposito Regolamento Comunale contenente anche le indicazioni di carattere tecnico, tributario e sanzionatorio.

CAPO VI NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

ART. 41 - COPERTURE A TERRAZZO

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine o con controsoffittatura interna, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1,3$. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovrà essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolare modo lungo i parapetti, attorno ai torrini sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica.

Saranno, del pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi idrici ed a lavatoi.

Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di copertura a terrazzo praticabile.

Qualora la pavimentazione dovrà essere realizzata a lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati, a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta - verso l'esterno - da un risalto di cemento solidale con il sottostante

solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà una altezza almeno di cm 5.

ART. 42 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o all'interno di cortili e degli ampi cortili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed infissa; sarà - inoltre realizzata in lamiera zincata o in resina sintetica (cloruro di polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici. Sono ammesse grondaie rivestite intimamente ricavate nello spessore delle opere in calcestruzzo armato.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

Esse saranno realizzate con tubi verticali (a sezione circolare o quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovrà rimediare entro il più breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorietà. La stabile e definitiva riparazione dovrà essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestività ad ovviare all'inconveniente, il Dirigente ha facoltà di diffidarlo - con notifica - ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro un determinato tempo.

ART. 43 - RINGHIERE

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m 1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota del pavimento. Gli elementi formanti la ringhiera dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg 16/mq. Tale peso potrà essere inferiore fermo restando i requisiti di cui sopra solo nel caso di adozione di profilati scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di cm 5 e non più di cm 8.

Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 o 5 cm.

ART. 44 - BALCONI - PENSILINE - AGGETTI

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoi su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti nei punti di attacco delle pareti. Il piano di calpestio dei balconi dovrà risultare sottoposto di almeno cm 5 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

ART. 45 – PARAPETTI DI FINESTRE

Salvo casi speciali dettati da esigenze compositive architettoniche e, comunque, con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti delle finestre dovranno avere l'altezza compresa tra cm. 90 e cm. 105.

ART. 46 - SOLEGGIAMENTO

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse eliotermico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, è necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi per piano.

ART. 47 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovrà essere opportunamente aerato con griglie di adeguate dimensioni. L'uso dei vespai, invece, è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purché ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidità.

ART. 48 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non è permesso il gettito di fondazione di nuovi edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame, ed altro materiale putrido ed insalubre, se prima - in tale terreno - non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette. Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido - per i movimenti della falda sotterranea esposta a possibili invasioni di acqua -, esso dovrà essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonee intercapedini. Nelle aree per le quali vi è sospetto dell'esistenza di cave e tunnels l'edificazione è consentita solo dopo che una accurata indagine geognostica abbia risolutamente esclusa tale circostanza.

ART. 49 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse strutture o parti di esse, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

a - i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione - per strati di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore,

b - i piani terranei che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno cm 50 di altezza muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti - all'esterno - da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;

c - nella costruzione di nuovi edifici, o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare - nella realizzazione di vespai e di rinterri - materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri sinistrati, nè materiali provenienti da luoghi

malsani, nè materiali che non siano ben puliti e che non abbiano buone caratteristiche d'igroscopicità;

d - i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti - perimetralmente - da opportune opere di drenaggio, ma debbono anche essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;

e - in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

ART. 50 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adatto isolamento termico nel rispetto del dlgs. n° 192 del 19-08-2005. Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico - come già prescritto dall'art. 41, comma 1 - va opportunamente assicurato o mediante camera d'aria, o con la applicazione di idoneo materiale termoisolante.

Relativamente all'isolamento acustico, invece, valgono le seguenti norme.

I seguenti requisiti di fonoisolamento si applicano agli edifici di nuova costruzione ed oggetto di interventi di **ampliamento e ristrutturazione, restauro e risanamento, come stabilito all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione della Zonizzazione Acustica del Territorio.**

Gli ambienti abitativi sono distinti nelle categorie indicate nella seguente tabella così come riportato nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

TABELLA A – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI ABITATIVI

categoria A: edifici adibiti a residenza o assimilabili
categoria B: edifici adibiti ad uffici e assimilabili
categoria C: edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
categoria D: edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
categoria E: edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti livelli e assimilabili
categoria F: edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Sono componenti degli edifici le partizioni orizzontali e verticali. Sono servizi a funzionamento discontinuo gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria. Sono servizi a funzionamento continuo gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, sono riportati nella tabella seguente i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne, in opera.

TABELLA B: REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI, DEI LORO COMPONENTI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Categorie di cui alla Tab. A	Parametri		
	$R'_w(*)$	$D_{2m,nT,w}$	$L'_{n,w}$
1. D	55	45	58

2. A, C	50	40	63
3. E	50	48	58
4. B, F, G	50	42	55

(*) Valori di R'_w riferiti a elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari.

Nota: con riferimento all'edilizia scolastica, i limiti per il tempo di riverberazione sono quelli riportati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3150 del 22 maggio 1967, recante i criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici.

Gli indici di valutazione che caratterizzano i requisiti acustici passivi degli edifici sono:

- indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti (R'_w) da calcolare secondo la norma UNI EN ISO 717:1997, "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio - Parte 1 - Isolamento di rumori aerei";
- indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT,w}$) da calcolare secondo la norma UNI EN ISO 717:1997, "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio - Parte 1 - Isolamento di rumori aerei";
- indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato ($L'_{n,w}$) da calcolare secondo la norma UNI EN ISO 717:1997, "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio - Parte 2 - Isolamento di rumore di calpestio".

La rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici non deve superare i seguenti limiti:

35 dB(A) L_{ASmax} con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo;

25 dB(A) L_{Aeq} per i servizi a funzionamento continuo.

Le misure di livello sonoro devono essere eseguite nell'ambiente abitativo nel quale il livello di rumore è più elevato. Tale ambiente deve essere diverso da quello in cui il rumore si origina.

Note per il rilascio del certificato di agibilità

Il rilascio del certificato di agibilità per gli edifici di edilizia privata destinati a scopi residenziali è subordinato alla dichiarazione eseguita dal committente, dal costruttore e dal direttore dei lavori che l'edificio oggetto di richiesta di agibilità è stato realizzato in accordo a quanto specificato e previsto dalla relazione preventiva di progetto di conformità ai requisiti acustici passivi, redatta da un tecnico **abilitato**, allegata all'istanza di Permesso di Costruire ovvero resasi necessaria per il rispetto delle clausole prescrittive ivi riportate. Tale dichiarazione può essere corredata da misure di rumore eseguite da un tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della legge n. 447 del 1995, in conformità alle norme UNI di riferimento, attestanti il rispetto dei requisiti di fonoisolamento riportati alla Tabella B del presente articolo.

Il rilascio del certificato di agibilità relativo ad edifici di edilizia pubblica ed, in particolare, di scuole, ospedali, case di cura e di riposo, distretti sanitari e poliambulatori, teatri, sale polivalenti, centri servizi, è subordinato all'esecuzione del collaudo acustico consistente nell'esecuzione di misure di rumore finalizzate alla verifica del rispetto dei limiti imposti dalla Tabella B del presente articolo. Le misure di rumore dovranno essere eseguite da un tecnico competente in acustica

ambientale ai sensi della legge n. 447 del 1995 ed in conformità alle norme UNI EN ISO di riferimento specificate nei precedenti commi del presente articolo.

Il rilascio del certificato di agibilità relativo ad edifici ad uso pubblico e collettivo, per servizi di pubblica utilità ed a tutti gli altri usi non previsti dai precedenti commi del presente articolo è subordinato all'esecuzione del collaudo acustico consistente nell'esecuzione di misure di rumore finalizzate alla verifica del rispetto dei limiti imposti dalla Tabella B del presente articolo. Le misure di rumore dovranno essere eseguite da un tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della legge n. 447 del 1995 ed in conformità alle norme UNI EN ISO di riferimento specificate nei precedenti commi del presente articolo.

ART. 51 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si applicano le disposizioni della L. 13.7.66 n. 615 e successive modifiche ed integrazioni, ed il disposto del D.P.R. 22.12.70 n. 1391.

Gli edifici ed i locali chiusi adibiti ad attività produttive devono presentare adeguate caratteristiche planivolumetriche ed essere dotati di impianti ed attrezzature atte a limitare al massimo l'emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termiche ed esalazioni, nonché di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.

I limiti massimi planivolumetrici degli ambienti di lavoro sono i seguenti:

- altezza netta non inferiore a m 3,00;
- cubatura non inferiore a mc 12,00 per addetto;
- superficie non inferiore a mq 4,00 per addetto da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni.

Tali disposizioni si applicano alle aziende che impiegano più di 5 addetti.

ART. 52 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile, né può essere materialmente occupato in tutto o in parte, se non è provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone che dovranno risiedervi. Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve avere un acquaio separato dai servizi igienici. Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinato allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente. L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi della delibera 4.2.977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21.2.977.

ART. 53 - SCARICO DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale (ove esista), tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata, o in gres ceramico, o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica. Nel caso non esista la fognatura urbana, è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia. Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno. Le

medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni. Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubature di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia per lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che per le acque piovane. Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, sia i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli edifici stessi. Per tale scopo non è ammesso utilizzare le condutture verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane. La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti tecnici necessari (ventilazione secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e che costituisce, appunto, l'elemento di chiusura idraulica dell'apparecchio.

Per tutte le opere di cui al presente articolo devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 11-5-1999 n. 152 e D.Lgs. 3-4-2006 n. 152

ART. 54 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e, comunque, fino alla confluenza nella fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catramata. Sono altresì consentiti tubi in materiale sintetico, di tipo pesante, propri per fecali e tubi di gres ceramico, per linee di fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con grande cura ed a perfetta regola d'arte.

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e facilmente ispezionabili.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm 3.

Le colonne raccoglienti unicamente carichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile, devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, nonché le condutture principali della fogna interna devono essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a questi attinenti, ancor prima di esser esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo nulla osta dell'ufficio Igiene dell'ASL competente e dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

ART. 55 - SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI

Gli abitanti, negli edifici destinati agli usi di cui alle categorie A - B - C - D della tabella riportata all'art. 18 del presente regolamento, hanno l'obbligo di usare appositi recipienti rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione - per la raccolta dei rifiuti solidi. Tali recipienti,

per facilitare il tiro o lo svuotamento da parte degli addetti alla N.U., devono essere depositati in appositi ambienti, anche scoperti, direttamente raggiungibili dall'esterno dell'edificio, e situati a livello del piano stradale, con pavimento e pareti interne (fino all'altezza di m 1.20) rivestite con materiale impermeabile e lavabile, possibilmente con spigoli arrotondati. Detti ambienti, inoltre, ove non è prevista l'installazione di cassonetti mobili, saranno muniti di bocchettone di scarico sifonato - a pavimento - per le acque di lavaggio. Possono anche essere costituiti da vasche o recipienti fissi dotati delle stesse caratteristiche di cui innanzi, di altezza utile minima di metri 1,20 e chiusi da coperchi lavabili metallici incernierati. In questo caso vanno posti all'interno del suolo privato ma sul confine con area pubblica. Qualora si volesse dotare gli edifici a più piani di canalizzazione per l'adduzione dei rifiuti solidi direttamente ai recipienti di raccolta sopradescritti tali canalizzazioni dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

a - sezione interna minima di cm 30 x 40, con spigoli arrotondati e superficie liscia;

b - andamento verticale, con esclusione di gomiti e curve;

c - dispositivo di immissione ai vari piani con chiusura ermetica;

d - dispositivo di uscita, al piede della canalizzazione, atto ad assicurare il buon riempimento dei bidoni, senza dispersione dei rifiuti, nonché la facile rimozione dei bidoni stessi;

e - prolungamento delle canalizzazioni al di sopra della copertura dell'edificio, ed applicazione all'estremità delle stesse di torrino a mitra.

Qualora l'edificio da servire sia del tipo monofamiliare, l'ambiente - deposito - di cui al 1° comma del presente articolo - può essere sostituito da apposito box in muratura, di dimensioni proporzionate all'edificio; esso può essere, eventualmente, ricavato anche nel muro di cinta, posto sempre a livello della strada e, comunque, accessibile dall'esterno per mezzo di idonea porticina metallica di chiusura. Negli edifici di cui alla categoria G, facenti parte di aggregati rurali - e solo in mancanza del servizio di N.U. per lo svuotamento dei bidoni di raccolta - è ammessa la costruzione di immondezzei per la raccolta dei rifiuti solidi. Essi, comunque, devono avere pavimento e pareti perimetrali impermeabili, con coperchio a chiusura ermetica, e devono distare almeno m 10.00 da tutti i locali di cui alle categorie A - B - C - D. I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e distrutti ogni settimana. Al fine di migliorare l'igiene è consentita la realizzazione di ambienti di cui al primo comma del presente articolo anche in deroga agli strumenti urbanistici. Il progetto relativo alla realizzazione di tali ambienti dopo il parere favorevole dell'U.T.C. è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

CAPO VII DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

ART. 56 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno, scelto per la costruzione di un fabbricato rurale, devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune del Dirigente Medico - Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL territorialmente competente.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a pianterreno deve essere sopraelevato di almeno cm 45 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

ART. 57 - MURATURE

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m 3.00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m 2.00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabile con laterizi ben cotti.

ART. 58 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio.

Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite - per una altezza di almeno m 1.60 - di materiale impermeabile e lavabile. I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D.M. 5.7.75 - G.U. n. 190, devono essere direttamente illuminati ed aerati per mezzo di una finestra di almeno mq 0.85 di superficie; essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina. Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

Sono fatte salve, in quanto applicabili, le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 59 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale. In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10/5/1975, n. 319, e nell'allegato 4 del supplemento n. 48 G.U. del febbraio 1977.

ART. 60 - POZZI NERI

Nel caso dovesse essere necessario l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

a - i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m 3.00 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;

b - dovranno distare almeno m 15.00 da qualunque pozzo, serbatoio, piscina o acquedotto;

c - se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm 25.00 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm 12.00;

d - se la costruzione delle pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm 40.00 e sul fondo dovrà essere realizzata una massiciata in pietrame grezzo dello spessore di cm 45.00. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco di cemento liscio in modo da assicurarne la più completa impermeabilità;

e - la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;

f - dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto strato di argilla che impedisca la fuoriuscita di esalazioni e non ne renda difficile lo svuotamento;

g - la loro capacità deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare. In ogni caso, essi non potranno avere una profondità superiore a m 4.00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

ART. 61 - POZZI - VASCHE - CISTERNE

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m 10.00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m 10.00 da fognie, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20.00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità. La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento. I pozzi dovranno essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico.

Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo pompe. All'esterno della torretta, il terreno dovrà essere impermeabilizzato per l'allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche. Sono comunque da preferire i pozzi di tipo artesiani.

ART. 62 - STALLE - SCUDERIE - RICOVERI PER ANIMALI

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio - o rivestiti con materiale impermeabile fino a m 2.00 di altezza dal pavimento; la restante parte delle pareti, invece, dovrà essere intonacata a calce.

Detti locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato e dovranno essere dotati di canne di ventilazione.

Il pavimento sarà eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonici a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m 3.00 in linea orizzontale.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m 10.00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonché da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno - preferibilmente - situati a distanza dagli edifici di abitazione. Qualora essi siano ubicati nello stesso corpo di fabbrica delle abitazioni non potranno avere comunicazione diretta con i locali abitabili, né potranno essere utilizzati, come abitazione permanente, i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia stato perfettamente impermeabilizzato.

ART. 63 - AMBIENTI ABITABILI

Anche nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m 2.70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc 25.00 per persona. Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno. Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq 1.60. Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere dipinte almeno a calce.

Nel caso di utilizzazione di costruzioni rurali per attività agri - turistiche, dovrà aversi rapporto minimo posti letto - servizi igienici (con dotazione composta da vaso, lavandino, doccia) non superiore a 5 (cinque).

CAPO VIII NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 64 - RECINZIONE DEI CANTIERI

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento ed il restauro di un fabbricato esistente quanto l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario - se i lavori vengono condotti in economia - o l'imprenditore - nel caso di lavori in appalto - deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o con altro tipo di materiale di aspetto decoroso. Per procedere alla recinzione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Dirigente, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a - all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b - all'altezza della recinzione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c - al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinzione.

Inoltre, l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- 1 - i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- 2 - tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie debbono essere collocati all'interno del recinto;
- 3 - le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse,
- 4 - ad ogni angolo della recinzione deve essere apposto un segnale luminoso da mantenere acceso, a cura e spese del proprietario - o dell'imprenditore -, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Il proprietario o l'imprenditore, potrà essere dispensato dal dover fare lo steccato solo se questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via; in questo caso, però, dovranno essere eseguiti i ponteggi in modo da assicurare convenientemente l'incolumità dei passanti con l'uso di idonei stuoli.

ART. 65 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'amministrazione Comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Dirigente, corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate a secondo dei casi, rilascia la concessione dietro la corresponsione della relativa tassa, stabilendo la durata dell'occupazione e determinando le modalità di uso della superficie occupanda.

La durata massima della concessione è stabilita in mesi sei; essa, però, potrà essere rinnovata dal Dirigente in seguito a nuova motivata domanda dell'interessato.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve immediatamente sgombrare la superficie occupata e ripristinare lo stato originario.

ART. 66 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a perfetta regola d'arte con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità.

Essi debbono essere eseguiti conformemente alle prescrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonché le armature di ponteggi particolari, debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 67 - DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

a - demolizioni: le demolizioni di strutture edilizie debbono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità ed il pubblico transito;

b - scavi: i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, nonché rovine e frane agli immobili ed ai terreni vicini e circostanti. Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntellature con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno;

c - trasporto e deposito dei materiali di risulta: il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve essere direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi.

ART. 68 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve esserne data immediata

comunicazione al Dirigente il quale a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione e la protezione dei reperti, avvertendo - nello stesso tempo - le Autorità competenti in materia (Soprintendenza ai Monumenti, Soprintendenza archeologico ecc.) perché esplichino le indagini del caso. La sospensione dei lavori disposta dal Dirigente avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo di rivelazione, di accertamento ed, eventualmente di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità. Analoga segnalazione al Dirigente va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

ART. 69 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice - o il proprietario - è tenuto a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione - o provvisoriamente occupata - per l'esecuzione dei lavori. Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice; in caso di lavori eseguiti in economia sono a carico del proprietario; esse, in ogni caso, saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale in danno dell'impresa o del proprietario.

CAPO IX NORMATIVA URBANISTICA

ART. 70 – VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

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

Tale normativa, contenuta negli articoli relativi e/o nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari; forma parte integrante del regolamento edilizio e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

ART. 71 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' data dalla superficie della zona interessata, non inferiore a quella minima d'intervento (ove le norme specifiche la individuino), comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a - strada primaria;
 - b - asse di scorrimento.
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali.

Nel caso si abbiano zone o unità minime d'intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate, (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzeria di dette arterie.

ART. 72 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE

E' data dalla somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioè dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere. L'elemento cui si applicano rapporto di copertura, densità fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria è dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

ART. 73 - INDICE DI FABBRICABILITA 'TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è data dal rapporto tra il volume di tutte le costruzioni non pubbliche e la superficie complessiva delle relative zone, come definita all'art. 70.

Tale indice si applica, in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

ART. 74 - DENSITA FONDIARIA

La densità fondiaria - o indice di fabbricabilità fondiaria - è data dal rapporto tra il volume dell'edificio da costruire fuori terra e la superficie del lotto di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di strade e di aree a destinazione dei servizi e delle attrezzature.

ART. 75 - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione, esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, i porticati, le tettoie e le verande.

Può essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superfici coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati, e la superficie territoriale.

ART. 76 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto numerico tra la superficie utile netta complessiva di tutti i piani degli edifici privati in una zona di insediamento espressa in metri quadrati e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in metri quadrati, ed intesa come nell'art. 70.

ART. 77 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico fra la superficie utile netta espressa in metri quadrati - di tutti i piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in metri quadrati.

ART. 78 – DESTINAZIONE D’USO

Per destinazione d’uso di un’area o di un edificio si intende il complesso di uso o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistica per quell’area o per quell’edificio. Si dice “principale” la destinazione d’uso qualificante – si dicono “complementari, accessorie o secondarie” quelle destinazioni d’uso che integrano o rendono possibile la destinazione d’uso “principale”; si dicono, infine, “eventuali o annesse” quelle funzioni non principali che, pur rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d’uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

Le destinazioni d’uso delle opere condonate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2004, rimangono tali anche se non in contrasto con la zona urbanistica in cui ricadono i manufatti.

La mutazione d'uso in zona omogenea "E" è ammessa, con permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale, esclusivamente per fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 4 commi 5, 6 e 7 del D.L. n° 262 del 03/10/2006 e s.m.i., e nel rispetto, comunque, delle disposizioni contenute nel D.Lgv 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

ART. 79 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a - altezza media degli edifici;
- b - superficie coperta degli edifici;
- c - superficie utile;
- d - superficie netta;
- e - volume degli edifici;
- f - distanze fra edifici;
- g - ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h - volumi interni;
- i - ampiezza degli ambienti;
- l - altezza degli ambienti;
- m - superficie illuminante;
- n - superficie ventilante.

a - L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.

b - La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale.

Si considerano - a tutti gli effetti - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonché logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

c - La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con altezza media inferiore a m. 1.60.

d - La superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purché coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani - ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonché quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m. 1.60.

e - Il volume di un edificio è la parte che emerge dalla sistemazione esterna del piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dello stesso; esso si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'edificio; Tale volume è dato dal prodotto delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Sono esclusi dal computo dei volumi:

- a) Le scale esterne aperte e coperte.
- b) La parte fuori terra del piano seminterrato, non adibita ad uso abitativo, fino ad una altezza di m. 1.00, dal piano di campagna così come risulta modificato a seguito della realizzazione del fabbricato.
- c) I porticati aperti al pubblico passaggio.
- d) I terrazzi coperti ai piani superiori, aperti su due o tre lati, anche se sorretti da pilastri, purché non tompagnati, nei limiti del 25% della superficie coperta degli edifici. L'altezza degli stessi non dovrà in nessun caso superare quella dell'ultimo solaio.
- e) I sottotetti con funzione di isolamento termico aventi caratteristiche di “ tetto termico “ come specificato all'art. 31; l'accessibilità alle coperture inclinate del tetto termico potrà essere garantita mediante apposito torrino a botola stagna.
- f) I torrini scala per la parte che fuoriesce dalle coperture.
- g) I vespai fino ad una altezza di mt. 1,00 misurata tra il livello del terreno circostante l'edificio e l'estradosso del solaio.
- h) Locali per alloggio impianti tecnologici nei limiti del 3% del volume dell'edificio.
- i) Le tettoie aperte su tre lati.**
- j) Il corpo scala se individuabile come autonomo e se consente di ospitare la sola struttura della scala, composta da ballatoi, pianerottoli e rampe.**
- k) I porticati aperti su due o tre lati, purché non tompagnati, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto d).**

f - La distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata, escludendo balconi e cornicioni. L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è

la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

h - Il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

i - L'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

l - L'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.

m - La superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

n - La superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

ART. 80 (ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI)

In tutte le opere edilizie devono essere previste soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive; in particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

ART. 81 (ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ, ADATTABILITÀ: DEROGHE)

1. Ai requisiti di accessibilità, fruibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

1.1 i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;

1.2. gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;

1.3. gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

1.4. gli edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n° 490/99 e ss.mm.ii., nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

2. Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

ART. 82 ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario, anche in centro storico, che determinano un incremento di volume, non superiore al 10% delle fabbriche esistenti e

comunque fino ad un massimo di mc. 30,00, sempre che siano rispettate le distanze previste dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. e nel rispetto del diritto dei terzi.

ART. 83 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

a - L'altezza di tutti i fabbricati viene misurata a partire dal marciapiede esistente o previsto, o - in difetto - dal piano stradale, fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde;

b - nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione della stessa, la determinazione di detta quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale;

c - qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte dell'edificio sia disposto lungo tale pendenza, l'altezza dell'edificio stesso va misurata in corrispondenza del punto medio della linea centrale. Oltre tale sviluppo massimo, la misurazione dell'altezza va fatta per tratti successivi;

d - nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a livelli diversi, l'altezza va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati; in tal caso valgono per le altezze le relative quote;

e - fatte salve le norme urbanistiche di attuazione, l'altezza degli edifici non può, normalmente, superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici stessi prospettano. L'eventuale arretramento dal filo stradale, pertanto, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sarà computata come allargamento della strada;

f - per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie dei tronchi e delle piazze (o, comunque degli spazi pubblici in genere) si calcola come segue:

1 - in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;

2 - in base alla media delle larghezze, nel tronco prospiciente l'edificio per il quale si chiede il permesso di costruire, per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso, le larghezze vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio pubblico prospiciente;

3 - in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolari; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;

4 - nel computo delle larghezze di una via, o di uno spiazzo o piazza, non si tiene conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco - o all'incrocio - delle vie trasversali ed ai relativi smussi e raccordi.

g - Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza minore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulle proiezioni a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a ml 12.00;

h - nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo a terra il prolungamento della linea dei fronti;

i - si considera margine della strada la linea di limite della sede o piattaforma - stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle dette sedi - se transitabili - nonché le strutture di delimitazione che non siano transitabili (parapetti, muri di sostegno, etc.).

ART. 84 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI

a - Salvo che per le zone di conservazione della edilizia esistente per le quali nella normativa del P.R.G., sono indicate particolari prescrizioni, le distanze minime ammesse tra edifici - o gruppi di edifici che siano uniti fra loro da muri in comune - con destinazioni di uso di qualsiasi categoria sono quelle indicate nelle norme di attuazione del P.R.G.;

b - la distanza tra fronte - o settori di fronte - su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere - comunque - inferiore all'altezza del fronte - o settore - più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m 10.00;

c - qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascuno edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di Piano e da quella del presente regolamento;

d - gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, nei casi in cui il piano urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente col confine di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere (in alcuni casi il P.R.G. può imporre l'obbligo della costruzione sul confine). Quando sul confine esistono edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G., le nuove costruzioni potranno distare da essi in misura pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5.00, ~~le piscine per sport ed attività del tempo libero devono distare di almeno 5 metri dai confini di proprietà ed almeno 3 metri dall'edificio;~~

e - in mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o - comunque - in prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare, non possono sorgere a distanza minore, dai cigli stradali, di:

ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI (art. 1 D.P.R. 26.04.93 n. 147)

A - m 60.00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria per le strade di tipo A;

B - m 40.00 per strade del tipo B;

C - m 30.00 per le strade di tipo C;

D - m 20.00 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali;

E - m. 10. 00 per le strade vicinali.

ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico:

A - m. 30.00 per le strade di tipo A

B - m. 20.00 per le strade di tipo B e D

C - m. 10.00 per le strade di tipo C

Le distanze dal confine stradale fuori dei centri abitati per la costruzione o la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura non possono essere inferiori a:

a) - m. 5.00 per le strade di tipo A e B;

b) - m. 3.00 per le strade di tipo C ed F;

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati per muri di cinta da costruire o ricostruire non possono essere inferiori a:

- a) - m. 3.00 per le strade di tipo A;
- b) - m. 2.00 per le strade di tipo B.

Gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di m. 30.00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dalle FF.SS. in situazioni diverse dalle precedenti.

Per vasche e piscine la distanza dal confine non dovrà essere inferiore a ml 2.00, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 889 ed 891 del Codice Civile.

ART. 85 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE - CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE-

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, è quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14.4.1969, n. 1501 - punto 3 – lett. a).

Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazzo. Se la strada, la piazza o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze. Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in aggetto, gli eventuali piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni, relative pertinenze; uffici e pertinenze).

ART. 86 - STANDARDS MINIMI PER PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO

Ad integrazione di quanto stabilito dalle norme statali e regionali, (0,05 mq/mc per abitazioni; 8 mq/posto letto per gli alberghi) valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato:

A - ABITAZIONI: 15,00 mq per ogni 100 mq di lotto nelle zone omogenee C;

B - INDUSTRIE-ARTIGIANATO: 10,00 mq per ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento;

C - cinema, ristoranti e simili: mq 100,00 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati.

I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

- a - autovetture da m 5,00 x 2,50 a 5,00 x 2,10, secondo le disposizioni dei posti;
- b - cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00;
- c - autocarri m 10,00 x 3,00.

ART. 87 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esse si distinguono in primarie e secondarie: Le primarie sono:

- 1 - le strade pubbliche dei tipo interquartieri, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;
- 2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dal P.R.G.;
- 3 - gli spazi verdi pubblici liberi o attrezzati al servizio di un singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;
- 4 - la rete idrica;
- 5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 6 - la rete di pubblica illuminazione;
- 7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);
- 8 - la rete telefonica;
- 9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamento isolati equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le aree servite dalle opere dal n. 4 al 9 compresi, definiscono, unicamente a fasce latitanti della profondità massima di metri 40, una linea di prima soglia che ne è il complessivo perimetro, all'interno della quale il P.R.G. può consentire l'edificazione con singolo permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per gli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica; le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;
- 3 - le aree le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei urbani.

Le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali:

- *Istruzione media superiore ed universitaria;*
- *Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;*
- *Istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale;*
- *Gli impianti sportivi principali;*
- *Le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale;*
- *Gli impianti igienico - sanitari e cimiteriali;*
- *Le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale;*
- *Le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto - danno luogo alla formazione di zone omogenee del tipo F, e sono disciplinate dalle relative norme.*

ART. 88 - OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente;
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili).

ART. 89 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi sui fabbricati ad eccezione di quelli relativi la manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere interne si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario. Le definizioni che seguono hanno validità generale.

Definizione degli interventi

A - Manutenzione ordinaria: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

- 1 - tinteggiature e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- 2 - ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;
- 3 - riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
- 4 - riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;
- 5 - riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
- 6 - riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
- 7 - bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- 8 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto al successivo art. 89;
- 9 - tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
- 10 - ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;
- 11 - tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.;
- 12 - ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;
- 13 - riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto all'art. 90;
- 14 - riparazione dei manti d'impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui al successivo art. 90;

15 - sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);

16 - riparazione, sostituzione integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico - sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro del territorio comunale.

B - Manutenzione straordinaria: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

1 - modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;

2 - rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;

3 - consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;

4 - consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art. 90;

5 - consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;

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

7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;

8 - realizzazione totale dell'intonaco esterno;

9 - rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritto;

10 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art. 90;

11 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;

12 - realizzazione di nuove aperture c/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti;

13 - ampliamento dei servizi igienico - sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del Regolamento Edilizio;

14 - destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;

15 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

16 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;

17 - elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

C - Restauro e risanamento conservativo: gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento delle strutture di fondazione;

2 - consolidamento, ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;

3 - sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, **con la possibilità di effettuare la traslazione verticale al fine dell'allineamento dei solai**, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto al successivo art. 90 vanno consolidate e conservate;

4 - consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc., **solo per gli edifici aventi rilevanti note architettoniche di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art. 90, con la precisazione che in edifici privi di rilevanza architettonica è possibile prevedere anche la demolizione di detti elementi;**

5 - modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;

6 - modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;

7 - conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;

8 - conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;

9 - spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di rilevanti note architettoniche di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art. 90;

10 - installazione di servizi igienico - sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;

11 - demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel complesso il 20% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di posta delle superfici di calpestio;

12 - eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le soprastrutture che non sono mai state autorizzate;

13 - integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14 - eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati.

D - Ristrutturazione edilizia: si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;

2 - sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;

3 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

4 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

5 - modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;

6 - consolidamento, sostituzione inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;

7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;

8 - rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo art. 90;

9 - modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome piano - altimetriche di progetto;

10 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;

11 - realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art. 90.

12 - rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nel successivo art. 90;

13 - integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14 - demolizione totale e ricostruzione con restituzione della sagoma piano volumetrica preesistente.

E - Ristrutturazione urbanistica: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del piano Attuativo.

F - Demolizione: si intende per tale intervento la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

EDIFICI ESISTENTI: su di essi sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia anche finalizzati al conseguimento dell'adeguamento antisismico.

Si precisa che la ristrutturazione edilizia può comportare aumento di cubatura e che è ammessa, in mancanza di uno strumento attuativo, solo nelle zone omogenee B, D ed E.

Quando la ristrutturazione edilizia comporta un aumento di cubatura, o di superficie utile, essa è consentita nel rispetto dei relativi indici di zona (densità fondiaria ed indice di utilizzazione fondiaria) da applicare al lotto da asservire per l'intera costruzione.

ART. 90 - USO DEI MATERIALI

1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista"; le eventuali colorazioni, e ciò vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.

2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio. I serramenti delle aperture dei vani porta e finestre incorniciati con pietre

da taglio dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi originali.

Le avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili). E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico (grate, ringhiere, cancelli).

3 - Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio, o a coppi e tegole piane, ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere inoltre utilizzato nei casi di intervento di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale già esistente. Non è consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.

4 - Tutte le strutture a volta ed ad arco interne ad edifici per quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria e straordinario di restauro e risanamento conservativo, e che risultino recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi e passavivande.

Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.

5 - E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui alle lettere A), B) e C) dell'art. 89.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore cm. venti (20) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo.

Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART. 91 - NUOVE OPERE EDILIZIE - DISPOSIZIONI GENERALI

A tutti gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, E ed F si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e precisamente:

a) nella fase - ove richiesto - della redazione dello strumento urbanistico attuativo:

al - l'indice di fabbricabilità massima territoriale da riferirsi al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unità d'intervento e riferiti agli edifici non destinati ad impianti ed attrezzature pubbliche, ma compresi gli edifici privati o parti di essi destinati ad attività aperte al pubblico quali attrezzature commerciali, studi ed uffici privati, cinema, teatri, ristoranti, alberghi e simili;

a2 - l'indice di utilizzazione massima territoriale, da riferirsi agli edifici o parti di essi come definito dall'art. 76

a3 - ove occorra, il massimo rapporto di copertura territoriale conseguibile, riferimento alla totalità degli edifici pubblici e privati costruibili (art. 75, comma 3)

b - nella fase dell'attuazione diretta (permesso di costruire);

b1 - l'indice di fabbricabilità massima fondiaria da riferirsi al singolo lotto edilizio;

b2 - l'indice di utilizzazione massima fondiaria, da riferirsi al singolo edificio;

b3 - il rapporto di copertura massimo fondiario da riferirsi al singolo edificio;

b4 - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammesse nei corpi di fabbrica, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (%) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;

b5 - l'altezza massima fuori terra in metri, il numero massimo di piani fuori terra;

b6 - le minime distanze dei confini privati; - le minime distanze da altri edifici;

b7 - le minime distanze da spazi pubblici in genere ed in particolare dai fili stradali.

ART. 92 - NUOVE OPERE NON EDILIZIE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di lotti edificati sono limitati a:

- recinzioni;

- muri di sostegno;

- opere di viabilità interna;

- sistemazioni a verde

- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;

- opere riguardanti le pratiche colturali.

ART. 93 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante:

al - permesso di costruire singolo nell'ambito delle aree urbanizzate come definite all'art. 87 secondo comma, eccettuati gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle zone omogenee A;

a2 - permesso di costruire singolo nell'ambito delle zone agricole omogenee E;

a3 - permesso di costruire singolo per le attrezzature pubbliche zonali e per le infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti nelle zone omogenee F;

b - strumento urbanistico particolareggiato in tutti gli altri casi.

ART. 94 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Entro il limite di compatibilità con gli assegnati indici territoriali, gli indici fondiari delle norme di attuazione e precisamente l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria, quando si applicano a lotti ricadenti all'interno di piani attuativi vanno moltiplicati per 1,10 a condizione che vengano cedute al Comune gratuitamente e senza scomputi degli oneri di urbanizzazione le aree destinate al pubblico uso.

ART. 95 - ISTANZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E DOCUMENTI DA ALLEGARE

I proprietari singoli o riuniti in consorzio che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere il Permesso di Costruire per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

a) il progetto in sei copie redatto da un tecnico abilitato, composto dai seguenti elaborati tecnici:

a1) relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte, in particolare quelle geognostiche e geotecniche;
- la specificazione delle aree da destinare ad uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- le modalità attraverso cui si prevede l'integrazione nel tessuto urbano esistente dell'area oggetto di lottizzazione;

a2) planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

a3) planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli alti spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con la precisazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

a4) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

a5) progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e indicazione delle tipologie edilizie;

a6) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico in scala 1:2000 e 1:1000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

a7) norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

a8) planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

b) schema di convenzione, da stipulare tra il comune e il proprietario o i proprietari e della quale fanno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale richiamano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Contenuto delle convenzioni

La convezione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dalla legislazione vigente ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, a norma della legislazione vigente e le modalità per il trasferimento delle opere al comune;

3) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie della lottizzazione;

4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal piano di intervento;

5) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, vincolato a favore del Comune per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

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

7) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio;

8) qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Oneri sostitutivi della concessione di aree e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di 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 per il Comune; come pure può convenire in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Procedure di formazione dei Piani di lottizzazione (e dei Piani Urbanistici attuativi) e loro validità.

I Piani di Lottizzazione ed in generale tutti i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti e disciplinati dagli articoli 26 e 27 della Legge Regionale Campania n° 16 del 22/12/2004 pubblicata sul B.U.R.C. Supplemento al n° 65 del 28/12/2004.

Modalità per lo scomputo delle opere di urbanizzazione, decreto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Permesso di Costruire nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione dell'ambito della lottizzazione, si seguono le procedure contenute nel presente regolamento.

Il contributo concessorio è disciplinato dall'art.16 del D.P.R. 380/2001.

Il Permesso di Costruire per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni; può comunque essere convenuto un termine più breve.

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presenti all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti", il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono soggetti a concessione edilizia gratuita.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono 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 ultimazione dei medesimi.

Svincolo della cauzione

Qualora entro il termine di validità del Permesso di Costruire a lottizzare non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente del Settore Urbanistica e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura e spese del comune. Il restante 50 % della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Dirigente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Compilazione d'ufficio dei progetti.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo; in tale ultima ipotesi, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati nel presente articolo, oppure con previsione difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale vigente.

Qualora il progetto dovesse risultare incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale vigente, il Dirigente fisserà un congruo termine al fine di consentire l'adeguamento dello stesso

ART. 96 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI

Il Dirigente, su parere conforme della Commissione Edilizia, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona, indicati nel P.R.G e quando disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, con la normativa del P.R.G. stesso e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955, n. 1357.

ART. 97 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER NUOVE ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI

Si applicano le disposizioni di cui alle Leggi Regionali 20 marzo 1982, n. 14 e 26 marzo 1993, n. 13 e della normativa nazionale vigente in materia

CAPO X SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 98 - SANZIONI

La violazione delle norme contenute nel presente regolamento comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero, ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente comporta l'obbligo, per il contravventore, di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dell'originario stato di fatto, restando pienamente responsabile dei danni non eliminati.

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

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

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche, di cui al capo VIII del presente regolamento sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni

ART. 99 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'efficacia spaziale delle disposizioni e delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si estende a tutto il territorio comunale, per cui è fatto obbligo a chiunque osservarne e farne osservare le disposizioni.

Nell'eventualità che le costruzioni munite di permesso di costruire non siano realizzate "in toto" nei termini stabiliti per cause di forza maggiore, sarà necessario per gli interessati procedere alla richiesta di "permesso di costruire" con la procedura prescritta dal presente regolamento per la parte o per le parti non completate -.

I titoli abilitativi denunciati e rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento mantengono validità ed efficacia anche se contrastanti con esso, purché i relativi lavori risultino effettivamente iniziati.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implichi la necessità di modificare i progetti presentati. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data della entrata in vigore del regolamento "de quo", anche se concessa ai sensi di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART. 100 – ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA E ADEGUAMENTO AUTOMATICO ALLA NORMATIVA NAZIONALE O REGIONALE.

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in Vigore a far tempo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in quest'ultimo contenute.

3. La disciplina contenuta nel presente Regolamento si adegua automaticamente alle modifiche della normativa nazionale e regionale in materia. In caso di contrasto tra norme contenute nel presente Regolamento e norme regionali o nazionali cogenti prevalgono queste ultime in quanto non derogabili.

4. La disciplina contenuta nel presente Regolamento si adegua inoltre automaticamente alla normativa nazionale e regionale anche intervenute nelle more di approvazione del presente Regolamento, rimanendo competente l'organo che rilascia il titolo abilitativo, alla luce del principio di legalità, ad interpretare ed applicare la norma secondo le disposizioni vigenti a tale momento.

5. Il Consiglio Comunale, come la Giunta, è competente a fornire interpretazioni meramente esplicative, e non innovative, alle norme contenute nel presente Regolamento, ed i suoi deliberati sono vincolanti per i cittadini e per gli uffici.

