

ARCH. PAOLO BRECCI

COMUNE DI PIEDIMONTE MATESE
PROV. DI CASERTA

PIANO DI FABBRICAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

CORRETTO SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL
DECRETO DI APPROVAZIONE DEL PRESIDENTE
DELLA REGIONE CAMPANIA N° 1 DEL 7/1/1976.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

ART. 1: Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n° 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

CAPO II: RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA- PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI- PARERI.

ART. 2: Opere soggette ad autorizzazione.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione, strade, spazi di sosta o di parcheggio, illuminazione, spazi di verde attrezzato;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni della distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, opere e costruzioni sotterranee, fognature e acquedotti a carattere privato;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini pubblici e privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline verande o tende all'esterno de-

gli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti su luoghi pubblici;

- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura dei edifici;
- t) occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico;
- u) depositi su aree scoperte prospicienti luoghi pubblici.

ART. 3: Opere non soggette ad autorizzazione.

Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali;
- b) tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31 della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione quali sostituzione di pavimenti, coloriture e decorazioni interne e simili, che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

ART. 4: Lavori vietati o ammessi eccezionalmente.

In ottemperanza alle prescrizioni contenute negli articoli 3 e 4 della legge 25/11/1962 n° 1684 e successive modificazioni, negli edifici non rispondenti per strutture ed altezza alle norme del presente regolamento e a quello di igiene, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, trasformazione o riparazione, che non adeguino gli edifici stessi alle norme degli articoli seguenti. Sono ammesse delle eccezioni nel caso di edifici di importanza artistica, storica, archeologica, ma semprechè per i lavori da eseguirsi in questi edifici si consegna l'autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

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

ART. 5: Progettisti e costruttori.

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze, stabilite dalle vigenti disposizioni legislative.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

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

ART. 6: Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo.

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria la domanda deve contenere, oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche la domanda di licenza deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.

La domanda deve essere corredata da:

- 1) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti sia sempreverdi che ornamentali ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze l'opera progettata. Devono essere rappresentate: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, gradini, alberature d'alto e medio fusto, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia pubblico che privato;
- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);

- indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
 - delle pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - materiali dell'acopertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.
 - Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
- Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono eddere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.
- 7) disegni quotati di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze stradali e degli altri spazi normalmente in rapporto 1:100. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera ed almeno una deve comprendere la scala.
 - 8) disegni a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'anadamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche le facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per indegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;
 - 9) disegni di pianta di sezione e di prospetto in scala non inferiore 1:20 in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
 - 10) documentazione delle destinazioni d'uso, sulle attività ed impianti, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
 - 11) rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
 - 12) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono sostituire; con campitura nera le murature che si intendono

demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui precedente n° 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle sostituite e con campitura nera quelle nuove. I disegni in alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa;

14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della legge 5 marzo 1963 n° 246;

15) nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi della legge 27 dicembre 1941 n° 1570, nonché della Circolare n° 6 del Ministero degli Interni, Direzione generale del servizio antincendi, del 16/1/1949 n° 19306;

16) nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti ai sensi del D. M. 17/8/1961, in applicazione della legge 29/6/1939 n° 1497 e ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089;

17) nulla osta, ove richiesto, dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per tutte le opere interessanti strade statali e provinciali.

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

ART. 7: Procedura per la presentazione della domanda.

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 6 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

ART. 8: Procedura per l'esame dei progetti e pareri.

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessario durante l'iter di esame la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere obbligatoriamente sottoposti all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altime-

triche, allineamenti, distanze, ecc.), per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature o ad altri sistemi di scolo, e per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;

- della Commissione Edilizia Comunale per il parere di competenza;

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi ed autorizzazioni.

CAPO III: COMMISSIONE EDILIZIA- ESAME DEI PROGETTI E DETERMINAZIONI DEL SINDACO.

ART. 9: Composizione della Commissione edilizia.

E' istituita la Commissione Edilizia comunale composta da:

a) membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o da un assessore suo delegato che la presiede;
- 2) dall'Assessore ai Lavori Pubblici;
- 3) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato
- 4) dall'Ufficiale Sanitario;

b) membri eletti dal Consiglio Comunale:

- 5), 6), 7) da tre tecnici qualificati, di cui uno architetto, uno ingegnere, uno geometra o perito, scelti in terne designate dai rispettivi Ordini o Collegi professionali;
- 8), 9), 10) da tre persone particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto a voto, il segretario comunale oppure un impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco.
Il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, dove esista, partecipa alle sedute della Commissione, senza diritto a voto, con la funzione di relatore dei progetti, salvo diversa disposizione del Sindaco che, caso per caso, può disporre un diverso relatore.

I commissari di nomina consiliare durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti.

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

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

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

Ai commissari elettivi può essere attribuito un gettone di presenza in misura

che sarà determinata dal Consiglio Comunale.

Gli oneri per il funzionamento della Commissione Edilizia gravano sul bilancio comunale e nessuna rivalsa può essere esercitata sui richiedenti licenze edilizie.

ART. 10: Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale onde salvaguardarne e valorizzarne peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualunque opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere di edilizia pubblica del comune;
- f) su tutte le opere le quali ai sensi del prededente art. 2, sono soggette a ~~comex~~ licenza edilizia o ad autorizzazione;
- g) sul rinnovo di licenze edilizie.

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

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della licenza di costruzione, che è riservata esclusivamente all'Autorità comunale.

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

ART. 11: Adunanze della Commissione Edilizia.

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri di diritto tra i quali il presidente ed almeno la metà dei membri eletti.

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

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

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

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

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

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

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

ART. 12: Determinazioni del Sindaco sulla domanda.

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

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

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

Il rilascio della licenza per nuove costruzioni da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale o in zona industriale, qualora non sia stato preceduto da intervento preventivo urbanistico (piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata) è subordinato all'assunzione, da parte del titolare della licenza, degli oneri di urbanizzazione secondaria (costo del suolo occorrente più una aliquota del costo delle opere relative) e, nonchè degli oneri di urbanizzazione primaria (costo del suolo e costo totale delle opere relative) che risultino carenti nella zona, oneri che saranno determinati dalla Amministrazione comunale, mediante deliberazione consiliare, sulla base di una stima tecnico-economica appositamente redatta.)

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente e consegnata allo stesso, o ad un suo delegato, corredata da una copia dei disegni approvati debitamente visti dal Comune.

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

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

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

Le determinazioni del Sindaco sulla domanda di licenza devono essere notificate all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può

comunque dare inizio ai lavori.

ART. 13: Titolare della licenza edilizia e variazioni.

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

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

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

ART. 14: Validità, decadenza della licenza edilizia.

La licenza ha la validità di mesi 12 (dodici); qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato entro lo stesso termine predetto può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordata per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, sentita la Commissione Edilizia.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, q, r, s, del precedente art. 2 non siano ultimate nel termine di mesi 18 (diciotto) consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b e c del precitato art. 2 non siano ultimate nel termine di mesi 36 (trentasei) consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista all'art. 31 della legge 17/8/1942 n° 1150, modificata ed integrata con legge 6/8/1967 n° 765.

Qualsiasi sospensione dei lavori originata da cause di forza maggiore, va segnalata al sindaco che, accertata la fondatezza dei motivi stessi, fissa la nuova data di ultimazione.

ART. 15: Varianti al progetto.

Qualora si manifesti la necessità di varianti gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. La norma si applica anche nel caso di sola variante strutturale senza alcuna implicazione estetica.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco 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 questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa. Il Sindaco tuttavia dovrà motivare per iscritto all'interessato il rifiuto della variante stessa.

CAPO IV: ESECUZIONE DELLA LICENZA.

ART. 16: Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognature e acquedotto.

Almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere denunciata all'Ufficio del genio civile della Provincia l'esecuzione delle opere in c.a., in acciaio e comunque di tutte le strutture portanti la cui stabilità possa interessare l'incolumità delle persone in conformità alle prescrizioni della legge 5/11/1971 n° 1086. L'avvenuta denuncia deve essere comunicata per iscritto all'Ufficio tecnico comunale.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

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

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

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ART. 17: Direzione dei lavori e costruttore.

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

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

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

Il titolare della licenza, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Qualora la licenza edilizia prescriva eventuali costatazioni in corso d'opera la Direzione dei lavori è tenuta a farne richiesta al Sindaco. Nel caso di inadempienza il Sindaco può procedere a sanzioni pecuniarie nei confronti del titolare della licenza edilizia e, nei casi più gravi, alla revoca della licenza stessa.

ART. 18: Ordine di cantiere.

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indica-

zione dell'opera, numero e data della licenza edilizia ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture portanti (c. a., acciaio, ecc.) del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità comunale e statale.

ART. 19: Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

ART. 20: Visite di controllo; termine e modalità.

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

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

In tutti i casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco: all'inizio dei lavori e alla fine dei lavori.

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

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

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

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

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

ART. 21: Norme particolari per i cantieri edilizia

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

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

Gli uffici comunali, provinciali, regionali e statali possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

ART. 22: Revoca della licenza edilizia.

Il Comune, ai sensi dell'art. 32 della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha facoltà di ordinare la sospensione di essi qualora riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente regolamento e le speciali prescrizioni della licenza di costruzione, oppure qualora riscontri che la esecuzione non è conforme al progetto approvato.

La licenza di costruzione viene revocata nei seguenti casi:

- quando essa risulti ottenuta in base a tipi non rispondenti al vero;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento, o, quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di autorizzazione;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori, designato ai sensi del precedente art. 17, non ne abbia assunto l'effettiva direzione, o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito dandone preventiva comunicazione al Sindaco.

Una volta accertata l'infrazione che dà luogo alla revoca, il Sindaco farà notificare all'interessato una propria ordinanza contenente:

- la contestazione del fatto;
- la notizia della revoca della licenza;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di eliminare, eventualmente, l'infrazione che ha dato luogo alla revoca;
- le sanzioni che saranno prese a carico dell'interessato.

Il titolare della licenza, qualora intenda riprendere i lavori, potrà chiedere il rinnovo dell'atto di autorizzazione solo quando avrà ottemperato a quanto ordinatogli dal Sindaco.

CAPO V: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

ART. 23: Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

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

ART. 24: Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità.

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda e da parte dell'Ufficio tecnico comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, debitamente avvertiti a mezzo di apposita comunicazione, possono essere presenti.

L'Ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda qualora non sussistano impedimenti e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

CAPO VI: AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA.

ART. 25: Aggiornamento della cartografia.

Il Sindaco, dopo ogni concessione di abitabilità per una nuova costruzione avrà cura che l'Ufficio tecnico comunale rappresenti il nuovo edificio sulle mappe del territorio comunale provvedendo così al loro costante aggiornamento.

Analogamente per le opere edilizie realizzate dalla pubblica amministrazione, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (reti di fognatura, idriche, elettriche, telefoniche ecc.).

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI EDILIZI
NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIO-
NE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI
PARAMETRI.

ART. 26: Zonizzazione.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento e per assicurare il conveniente ordinamento della fabbricazione, il territorio comunale è diviso nelle sottoelencate zone omogenee edificabili e non edificabili, delimitate secondo la simbologia della zonizzazione riportata nelle tavole n° 2 e 3 alla scala 1:4000 dell'allegato programma di fabbricazione:

- Zona A: residenziale esistente.

Costituita dal quartiere "San Giovanni", nucleo antico di origine medievale che pur in condizioni di estremo abbandono e fatiscenza, conserva un alto valore storico ed ambientale. La sua struttura medievale comprende edilizia databile dalle origini fino al 1600, annoverando edifici di notevole importanza storica ed artistica.

- Zona A1: residenziale esistente.

Costituita dai nuclei antichi aventi valore ambientale, non ricadenti nella zona A, individuati:

- nel quartiere dell'Annunziata con l'edificazione a margine delle vie Soppola, Trutta, Paterno ed Annunziata e con le relative penetrazioni, formato da edilizia molto varia per condizioni igieniche e statiche alternata ad edifici di interesse storico ed ambientale.
- nella frazione dello Scorpeto quasi del tutto abbandonata e fatiscente.

- Zona B: residenziale esistente.

Costituita dall'edilizia esistente databile in epoca anteriore al 1800 esclusi i nuclei individuati come zone A1 e costituiti da:

- l'espansione del quartiere S. Giovanni, articolata a sud fino a piazza Roma e ad est lungo il versante opposto del Torano dalla sorgente a S. Marco, con edilizia simile al quartiere Annunziata; il nucleo della frazione di Sepicciano, lungo la via vecchia per Telesse, maggiormente integrato all'edilizia più recente.

- Zona B1: residenziale esistente.

Costituita dall'edilizia databile tra il 1800 e il 1940, rappresenta la seconda espansione del centro urbano e l'elemento di saldatura tra il nucleo storico di S. Giovanni e il quartiere Annunziata. Denominato Porta Vallata, è articolato intorno alle piazze Roma, Carmine, Paterno e Gaetani e presenta una edilizia in buone condizioni statiche ed igieniche, ma tipologicamente molto varia con frequenti intrusioni di epoca posteriore.

- Zona B2: residenziale esistente e di integrazione

Costituita dall'edilizia realizzata dal 1940 ad oggi, si articola sul territorio in modo frammentario e disordinato con episodi edilizi volumetricamente consistenti alternati a lotti ineditati. L'espansione ha interessato le principali direttrici di traffico che si aprono a ventaglio

verso la piana di Alife e precisamente i rami ovest e sud della SS. 158 dir con edificazione marginale destra e sinistra e modeste penetrazioni interne, via della Chiusa e via Bonifica con prevalenti insediamenti popolari, via Libertà e via S. Marco con edilizia residenziale alternata a sedi di uffici ed enti vari.

- Zona B3: residenziale esistente e di integrazione.

Costituita dall'edilizia di più recente formazione, differisce dalla zona B2 per una tipologia edilizia più rada e volumetricamente meno consistente con una maggiore frequenza di lotti liberi tra l'esistente edificazione. Essa si articola prevalentemente nelle aree lasciate libere dal frastagliamento della zona B2.

- Zona B4: residenziale di completamento.

E' costituita da zone di completamento scarsamente edificate ma già urbanizzate e di fatto lottizzate con una divisione in appezzamenti edificatori di modesta superficie. Si articola in cinque aree ben definite e precisamente: alle spalle del nuovo ospedale; a monte di via Cila come completamento della zona B3 e a valle come lottizzazione in atto; a S. Marco lungo la provinciale per Monte Muto e a Sepicciano alle spalle della zona B.

- Zona C: residenziale di espansione.

Risulta delimitata:

- a via Cila come comparto unico n° 7A delimitato dalla stessa via Cila, da piazza S. Domenico e dalla zona B1
- alla Ferrovia, come zona unica, distinta nei comparti n° 6 e 7, delimitata a nord-ovest dalle zone B2 e B, a sud-ovest dal limite di rispetto cimiteriale e a sud-est dalla via vecchia per Alife;

- Zona C1: residenziale di espansione.

Risulta delimitata:

- a Via Sepicciano, in un unico comparto, n° 14, a completamento della zona B1 esistente;
- a Sepicciano, in unico comparto n° 15, a monte delle attrezzature scolastiche e sportive esistenti.

- Zona C2: residenziale di espansione

Risulta delimitata:

- a Via Paterno, come comparto n° 5 in ampliamento del quartiere Annunziata;
- a Via Bonifica sinistra nel comparto n° 8 e nel comparto n° 10 integrato ai comparti destinati all'edilizia economica e popolare;
- a Via Sepicciano, in unico comparto n° 13 a completamento della zona B1 esistente.

- Zona C3: Residenziale di espansione

Risulta delimitata:

- sione C2;
- a Via Bonifica sinistra nel comparto n° 9 a completamento dell'espansione C2 parzialmente integrato ai comparti per il PEEP.
- a Sepicciano, in unico comparto n° 16 a completamento della zona B3 esistente.

- Zona C4: Turistica collinare.

E' distinta in due zone poste agli estremi est ed ovest dell'asse di

circumvallazione in corrispondenza degli innesti con gli assi adducanti al massiccio del Matese. La prima in località S. Lucia è delimitata a nord ed ovest dalla zona agricola, ad est dalla ristrutturata via Pioppitelli e a sud dalla zona B4; la seconda è compresa nella prima ansa della nuova provinciale per Monte Muto e delimitata a nord dalla frazione di Scorpeto.

- Zona C5: Turistico-montana.

Dislocata a Campo Maiuri e a Sella del Perrone costituisce il primo intervento, realizzabile per comparti, destinato alla valorizzazione turistica invernale ed estiva della zona matesina; è delimitata dalla zona agricola vincolata E1 e dalla viabilità di progetto.

- Zona C6: Turistico-montana.

Quantitativamente ridotta ed ubicata a Bocca della Selva, costituisce il secondo intervento per la valorizzazione del turismo invernale configurandosi come completamento delle attrezzature collettive connesse agli impianti sciistici.

- Zona D: Industriale esistente e di espansione.

Dislocata a valle dell'abitato in prosecuzione del cotonificio Radice, si sviluppa a destra e sinistra della statale 158 dir risultando compresa fra i due rami del fiume Torano.

- Zona D1: Commerciale

Ubicata in località Casino del Duca è delimitata a sud dall'asse di circumvallazione ad est dalla zona C2 a nord e ad ovest dalla zona agricola.

- Zona E: Agricola speciale.

Le zone del territorio comunale non facenti parte del nucleo urbano, delle zone di espansione, delle zone produttive e delle zone speciali, sono dichiarate zone agricole speciali se ubicate a valle della delimitazione indicata nella tavola n° 2 di zonizzazione. In esse è consentito, salvo il rispetto di speciali vincoli e servitù derivanti da leggi di carattere generale e speciale, la costruzione di fabbricati agricoli aventi lo scopo di migliorare la situazione dei centri poderali e di creare dei nuovi secondo le esigenze della conduzione agricola, nonché la costruzione di piccoli complessi produttivi per la conservazione e trasformazione in loco della produzione agricola e zootecnica.

In particolare:

a) fermo restando la normativa di utilizzazione residenziale pari allo 0,03 mc/mq di cui al D. M. 2/4/1968 n° 1444, è concessa la facoltà di poter accorpate varie superfici dello stesso proprietario non contigue, ma ubicate nella stessa contrada, a condizione però che per tale accorpamento ed utilizzazione venga redatto apposito atto di impegno da trascriversi in apposito registro comunale.

Per quanto riguarda poi la proprietà oltremodo frazionata, può consentirsi che su di un lotto, costituito per accorpamento, di estensione non minore di mq. 3000, possa realizzarsi un volume di 350 mc. per il nucleo familiare del proprietario del suolo, il quale dovrà dimostrare l'effettiva necessità di risiedere permanentemente sul posto in rapporto alle necessità della propria attività connessa alla utilizzazione della zona agricola.

Sarà inoltre consentita l'eventuale aggiunta di mc. 60 per ogni figlio che si aggiunga al nucleo familiare oltre le quattro unità a condizione però che il volume totale residenziale dell'edificio non superi in

ogni caso complessivamente i 600 mc. e l'altezza massima sia contenuta sempre nei ml. 7,5.

b) Fermo restando la normativa di utilizzazione produttiva pari allo 0,07 mc/mq., Nella zona E agricola speciale, in aggiunta ai volumi delle costruzioni accessorie connessi alla normale conduzione del fondo agricolo e derivanti dall'applicazione dell'indice 0,07 mc/mq, sarà consentita la realizzazione di stalle, fienili e depositi per mangimi per l'allevamento zootecnico, bovino, ovino, suino, e di pollicoltura, nonché l'insediamento di attività produttive di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici secondo i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto mq. 5000;
- volumetria massima ammissibile: 3000 mc.;
- rapporto di copertura: 3/10;
- altezza massima: 7,5 ml.;
- arretramento dai confini del lotto: 10,0 ml.;
- arretramento dalle altre costruzioni: 20,0 ml.;

e alle seguenti condizioni:

- il richiedente dovrà opportunamente documentare l'effettiva necessità dei volumi richiesti in relazione alla consistenza del patrimonio zootecnico posseduto o che intende incrementare, ovvero le concrete possibilità di insediamento e di sviluppo dell'attività produttiva che intende impiantare;
- non saranno in nessun caso consentite costruzioni accessorie in specie residenziali;
- volumi superiori ai 3000 mc. potranno essere autorizzati solo con delibera del Consiglio Comunale seguendo l'iter della legge 21/12/1955 n° 1357.

- Zona E1: Agricola normale.

Costituita dalle stesse zone agricole defibite per la zona E ma ubicate a monte della delimitazione indicata nella tavola n° 2. comprendenti la media ed alta collina e la zona montana di Bocca della Selva. E' sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale.

- Zona F: Attrezzature collettive.
- Zona F1: Ospedaliera e attrezzature sanitarie
- Zona F2: Attrezzature scolastiche
- Zona F3: Ferroviaria
- Zona F4: Attrezzature sportive
- Zona F5: Verde pubblico attrezzato
- Zona G: Verde privato di interesse ambientale
- Zona H: Verde di rispetto stradale e cimiteriale.
- Zona I: Parcheggi pubblici
- Zona L: Zona archeologica.

ART. 27: Norme di attuazione del Programma di Fabbricazione.

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal programma di fabbricazione il quale, in ciascuna zona in cui è diviso il territorio, si attua nell'assoluto rispetto della vigente legislazione urbanistica, del presente regolamento edilizio e delle caratteristiche e prescrizioni di zona riportate nella tabella dei tipi edilizi, tavola n° 4, dell'allegato programma di fabbricazione.

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

Le norme suddette, sia per quanto riguarda la precisazione delle zone e parti soggetti a lottizzazione, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alla applicazione del D.M. 2/4/1968, ai sensi dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n° 765, sono precisate nella citata tabella dei tipi edilizi e nelle tabelle A, B, e C riportate nella tavola di zonizzazione n° 2 dell'allegato programma di fabbricazione.

ART. 28: Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo art. 29, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 29: Definizione degli indici e dei parametri.

1°) Indice di fabbricazione territoriale.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto 10 realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica solo in sede di piani di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2°) Attrezzature.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3°) Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4°) Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune.

5°) Superficie minima del lotto.

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie minima del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6°) Indice di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della

superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7°) Superficie utile.

La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione della autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati, ma inclusi le superfici lorde degli aggetti chiusi (bow-windows).

8°) Altezza delle fronti.

Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle quote medie del marciapiede o del terreno o del piano calpestio del piano terra e la più alta delle quote del soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio) o del bordo superiore della linea di gronda o della media dell'inclinazione delle coperture.

9°) Altezza del fabbricato.

Media dell'altezza delle varie fronti.

10°) Volume.

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

11°) Indice di visuale libera.

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

12°) Numero dei piani.

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

13°) Distacco fra gli edifici.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

14°) Distacco dai confini.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un minimo assoluto.

15°) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte la altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.
- Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00.
- Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
- Ciostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima

superiore ad 1/8 di quella delle parti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00.

- 15*) Indice di piantumazione.

Indica il numero di piante di alto fusto (n°/ha) prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPO II: ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONI.

ART. 30: Definizione di lottizzazione.

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

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

ART. 31: Lottizzazioni obbligatorie e facoltative.

La redazione del piano di lottizzazione è obbligatoriamente prescritta:

- nelle zone residenziali, turistiche ed industriali esistenti nelle quali, conformemente all'art. 30 che precede, possa sorgere più di una unità fabbricativa (lotti non interclusi dalla preesistente fabbricazione) e quando in esse siano consentite costruzioni per volumi superiori o uguali a 3 mc/mq di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori o uguali a ml. 25.
- in tutte le zone residenziali, turistiche ed industriali di espansione secondo i limiti e le modalità definite nello strumento urbanistico e nelle norme di attuazione del medesimo riportate nella tabella dei tipi edilizi, tav. n°4, e nelle tabelle A, B, e C della tavola di zonizzazione n° 2 e nell'art. 27 che precede.
- in tutti quei casi nei quali la giunta municipale, sentita la commissione edilizia, lo riterrà necessario ed opportuno.

Nelle zone per le quali è prescritta la lottizzazione obbligatoria, l'approvazione del relativo piano assume carattere tassativamente preliminare alla concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati.

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

ART. 32: Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione.

In tutte le zone obbligatoriamente soggette a lottizzazione, il Sindaco, dopo aver provveduto alla redazione dei piani di utilizzazione prescritti dalle norme di attuazione, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nei comparti a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione di ufficio in danno degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione redatto dall'Amministrazione comunale una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali loro richieste. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'esproprio 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 di elaborati indicati all'art. 34 del presente regolamento edilizio oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del programma di fabbricazione.

ART. 33: Modalità di redazione dei piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione sono redatti dai proprietari dei lotti edificabili compresi nei comparti edilizi individuati nella tavola di zonizzazione o dalla Amministrazione comunale secondo le prescrizioni del programma di fabbricazione riportate nelle tabelle A, B e C della tavola n° 2 di zonizzazione ed allegata al presente regolamento edilizio.

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

Per interventi edilizi di tipo coordinato, sia pubblico che privato, tipo case popolari, cooperative, ecc. le cui lottizzazioni prevedano la costituzione di complessi organici, sarà consentito un aumento dell'indice di fabbricazione territoriale e fondiario del 10% e, sui singoli lotti, un'altezza del fabbricato e un rapporto di copertura maggiori di quelli previsti dalle caratteristiche metriche della specifica zona. Per gli interventi di iniziativa privata le suddette concessioni si applicano solo se i piani di lottizzazione saranno redatti a cura e spese dei proprietari interessati senza l'invito del Sindaco.

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

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

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

ART. 34: Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.

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

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

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- Estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciati in data non

anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

- Planimetria su base catastale della zona in scala 1:2000, riportante i limiti di proprietà, le destinazioni d'uso del suolo previste dal programma di fabbricazione, e dal successivo piano di utilizzazione redatto dall'Amministrazione, nonché le infrastrutture ed i servizi esistenti;
 - Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con l'indicazione delle proprietà confinanti, dei fabbricati, alberature, manufatti ed impianti particolari esistenti come canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
 - Planimetria generale di progetto in scala 1:500 indicante:
 - 1) i lotti residenziali definiti nella estensione e nei limiti con indicazione degli eventuali allineamenti;
 - 2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi delle pavimentazioni e delle recinzioni;
 - 3) la delimitazione delle aree riservate, proporzionalmente al numero di abitanti per il quale è previsto l'insediamento residenziale e comunque secondo le indicazioni del piano di utilizzazione, al verde ed ai servizi collettivi.
 - 4) la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, all'istruzione ecc. secondo le prescrizioni del piano di utilizzazione, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative.
 - 5) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra e dell'ubicazione degli accessi
 - Gli schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto.
 - I profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali con indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale;
 - I progetti di massima di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge 29/9/1964 n°847 e cioè le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, elettrica e del gas ove esiste, la pubblica illuminazione e gli spazi attrezzati a verde. I progetti dovranno essere corredati di particolari costruttivi in numero e scala atti a definire compiutamente le opere stesse.
- Tutti i predetti servizi saranno di regola proporzionati per servire agli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono, tuttavia l'Amministrazione, ove ne ravvisasse l'opportunità, potrà richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, ed in particolare le reti idriche, fognanti elettriche ecc. in modo che ad esse possano allacciarsi altri rami a servizio di nuove zone o di insediamenti esistenti non diversamente allacciabili alle reti principali.
- Una relazione generale dettagliata illustrante anche a mezzo di grafici e tabelle:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente con indicazione specifica della superficie totale, delle superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, i volumi edificabili, i rapporti di copertura e gli indici di fabbricazione adottati;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

- 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento e alle coperture;
- 4) le particolari norme tecniche di esecuzione degli interventi edilizi che dovranno precisare i distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni, le altezze massime, le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati per le recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili l'indice di fabbricazione di ogni singolo lotto edificatorio, il numero di abitanti, di vani e di appartamenti in ogni singolo lotto; le superfici dei piani di ogni singolo fabbricato eventualmente destinata ad attività produttive, commerciali o direzionali; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi e ai regolamenti vigenti.

- La proposta di convenzione.

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

ART. 35: Proposta di convenzione.

- La proposta di convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29/9/1964 n° 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni ed in relazione alle caratteristiche e prescrizioni della zona in cui la lottizzazione ricade precisate dal piano di utilizzazione redatto dall'Amministrazione e per quanto riguarda gli oneri derivanti dall'applicazione del D. M. del 2/4/1968 ed ai sensi della legge 6/8/1967 n° 765, nella tabella A, B e C della tavola di zonizzazione n° 22 dell'allegato programma di fabbricazione.
- il termine non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- l'impegno ad effettuare a titolo cauzionale un deposito in numerario o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del comune per un valore pari ad 2/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 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.

ART. 36: Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione di opere per l'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; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota

corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

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 ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

ART. 37: Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal programma di fabbricazione e dal piano di utilizzazione, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Sezione provinciale del Comitato di Controllo regionale, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta dell'Autorità Regionale competente a norma dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150 integrata dalla legge 6/8/1967 n° 765.

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

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

ART. 38: Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni.

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

ART. 39: Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione. Progetti relativi, esecuzione, controlli.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dal programma di fabbricazione nelle relative norme di attuazione.

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

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

ART. 40: Penalità per inadempimento da parte del lottizzante.

Qualora scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente previste non siano state ultimate, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal comune il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle

opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorate del 2% per spese non ripetibili.

ART. 41: Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

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

ART. 42: Licenze edilizie nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nello ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente regolamento.

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I: ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 43: Classificazione dei locali.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A1- Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva:

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura gabinetti medici.

A2- Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- Laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedali;

- Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di garage non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S2 - scale che collegano più di due piani, corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq 12 di superficie o 8 ml. di lunghezza, magazzini e depositi in genere, garage di solo posteggio, salette di macchinari che necessitano solo di avviamento e scarsa sorveglianza, lavanderie, stenditoi e legnaie;

S3 - disimpegni inferiori a mq 10, ripostigli o magazzini inferiori a mq 5, vani scala colleganti solo due piani, salette macchine con funzionamento automatico salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

ART. 44: Caratteristiche dei locali.

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali sono:

lineari planimetriche ml. 20; superficiali mq. 8,5 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio di mq. 15); cubiche mc. 25.

L'altezza minima dei locali di categoria A1, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 3,00

netta; per la categoria A2 deve essere pari ad almeno metri 4,00.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi o chiostrine ad eccezione delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,80.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali l'altezza minima consentita è di metri 2,30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine e garages la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati per l'osservanza di indici volumetrici di categoria A.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A, ma solo attraverso disimpegni, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

ART. 45: Impianti speciali.

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

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

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione che devono areare soltanto locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per locali da essa serviti.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale sanitario per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ART. 46: Soffitti inclinati.

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2,00 per i locali di categoria A.

ART. 47: Classificazione dei piani.

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A1, A2, e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ART. 48: Piani seminterrati.

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per locali di categoria A2, con assoluto divieto di locali A (abitazioni), purchè: l'altezza netta sia non inferiore a metri 3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, il pavimento posi su di un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica e, sotto particolari condizioni, da stabilire caso per caso.

ART. 49: Sottotetti.

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i metri 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a metri 2,60 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a metri 0,50, siano inaccessibili.

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

CAPO II: DISTANZE TRA I FABBRICATI.

ART. 50: Distanza tra fabbricati e visuale libera.

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del programma di fabbricazione sono quelle prescritte nelle norme della tabella dei tipi edilizi n° 4 allegata.

Nelle zone C di espansione si applica la norma di visuale libera secondo i seguenti criteri, che devono essere rispettati anche nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche:

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

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

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

- 2) Il distacco minimo D fra due fronti prospicienti, rispettivamente di altezza HF1 e HF2, di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o su lot-

ti confinanti, senza interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (art. 9 comma 3 del D.M. 2/4/1968), o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è: $D = X (HF1 + HF2)$ dove X è il rapporto precisato nel precedente punto 1) (schizzo B).

Comunque in nessun caso la distanza D può essere inferiore a ml. 10,00.

- 3) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera sono considerate come pareti di un cavedio e pertanto possono avere soltanto finestre di locali di categoria S (schizzo C).
- 4) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.
- 5) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (schizzo D).
- 6) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo E; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.
- 7) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazione di visuale libera laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3;00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.
Per i balconi aperti invece, tale distanza deve essere non minore di ml. 1,5 i bow-windows sono soggetti al criterio di visuale libera. L'aggetto di balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare $1/4$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

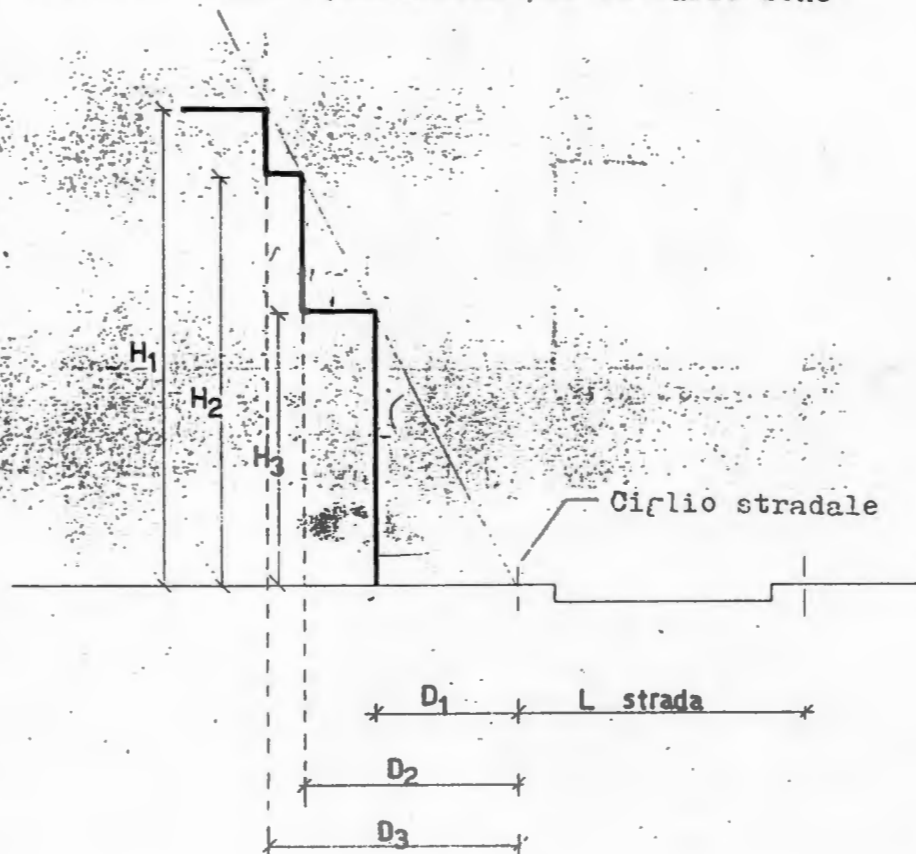
ART. 51: Misura delle distanze e delle altezze.

Le prescrizioni relative alla misura delle distanze e delle altezze s'intendono riferite alle misure medie effettuate nei modi che seguono:

- le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano;
- le distanze medie per i progetti dei nuovi edifici dai confini o dai fabbricati contigui, indicate ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera, debbono uniformarsi alle norme dell'art. 50 nei confronti di ogni singola proprietà; esse risulteranno per ogni prospetto dalla media delle distanze fra i vari tratti del prospetto stesso e i confini nonché gli edifici dai quali si deve mantenere il distacco;
- nelle strade irregolari la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale e la loro altezza media saranno misurate in base alla larghezza media del tratto su cui prospetta il nuovo edificio;
- l'altezza media dei fabbricati ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera viene misurata verso la strada a partire dal marciapiede (o in mancanza di questo, dal colmo della strada verso la quale i fabbricati stessi prospettano) fino al piano orizzontale passante per il punto più elevato della fronte.
- nella suddetta misura saranno compresi i cornicioni, gli attici non arretrati e i parapetti pieni, mentre saranno esclusi gli abbaini e i torrini delle

Schizzo A

Altezza massima prescritta per le varie zone

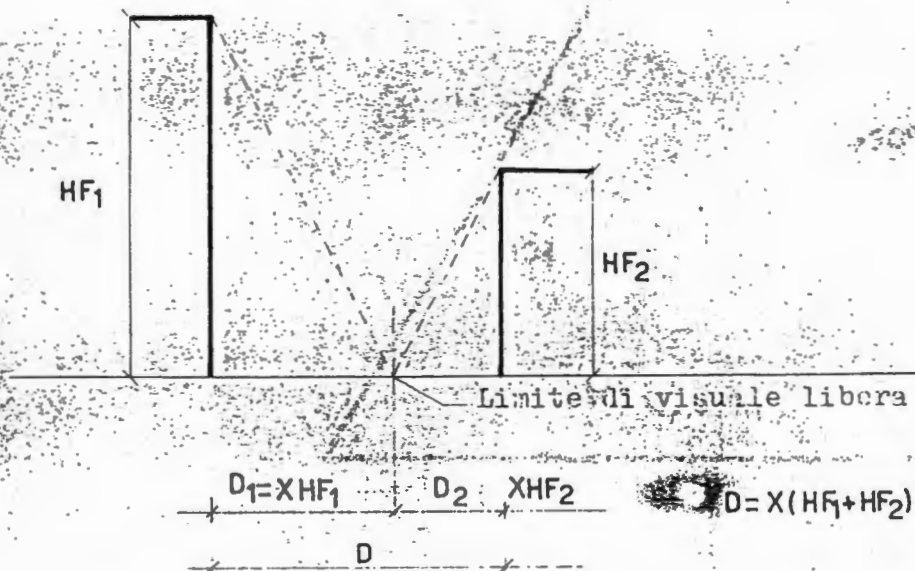


CASO GENERALE $\frac{D_1}{H_1} = \frac{D_2}{H_2} = \frac{D_3}{H_3} = X = 0,5$

- La distanza D, in funzione della larghezza stradale, ha i seguenti minimi assoluti:
- per L strada $\leq 7,00$ ml - D minimo = 5,00 ml
- per L strada compreso tra 7,01 ml. e 15,00 ml - D minimo = 7,50 ml
- per L strada $\geq 15,01$ ml - D minimo = 10,00 ml
- (cfr. art. 9 del D.M. 2/4/1958) -

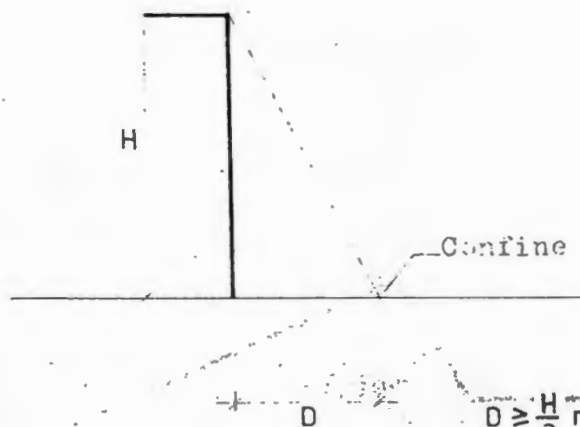
Schizzo 3

a) Edifici costruiti sullo stesso lotto



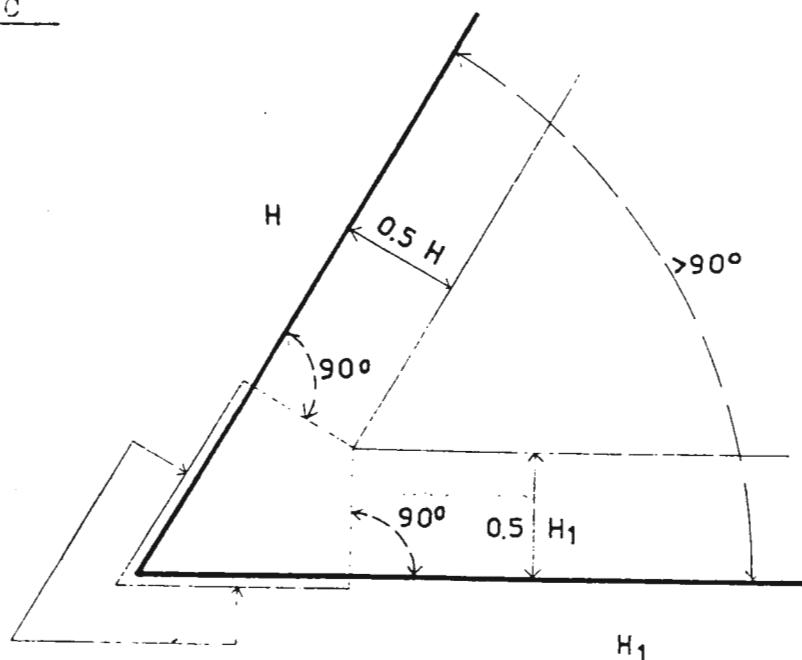
Comunque sempre maggiore o uguale a 10.00 m

b) Distacco dai confini



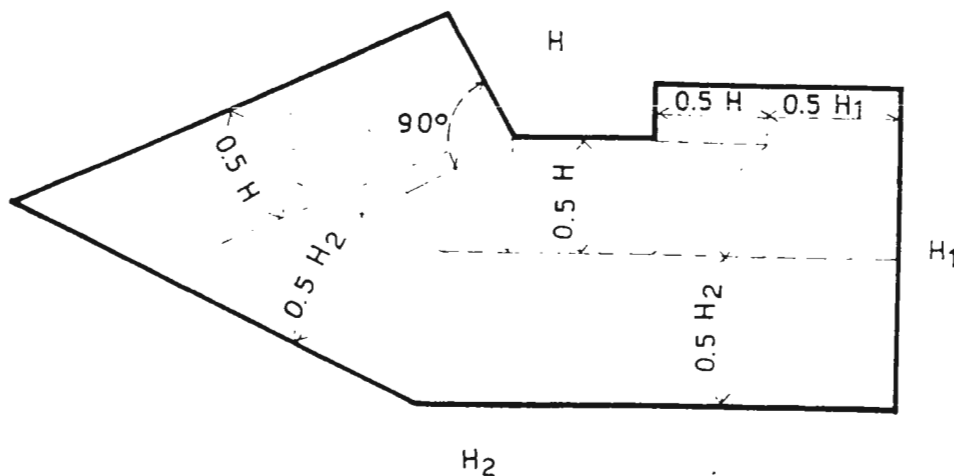
$D \geq \frac{H}{2}$ ma sempre $\geq$ a 5 m.
o in aderenza

Schizzo C



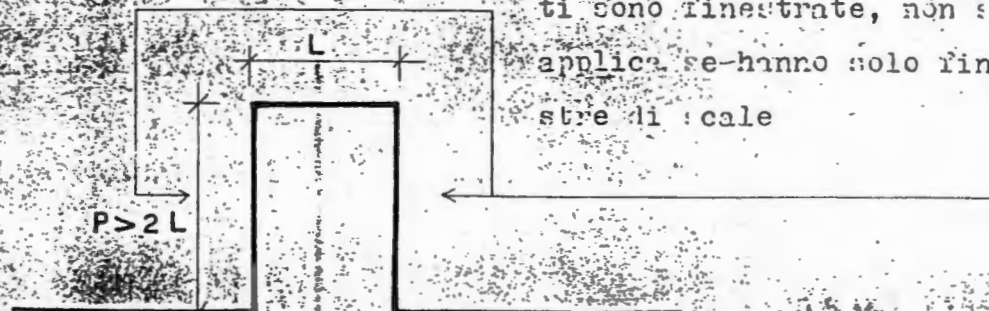
Pareti che ammettono aperture di categoria 'I - 32

Quando si applicano alla disposizione li spazi interni
(cortili)



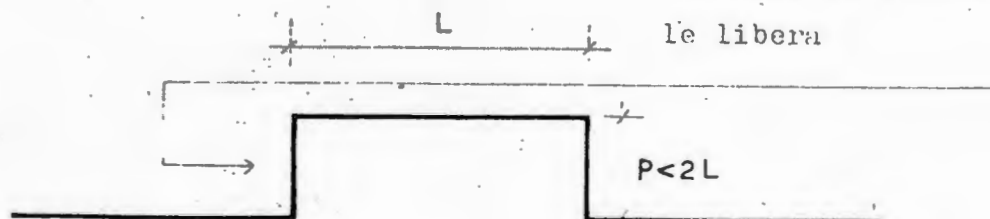
Schizzo DL

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

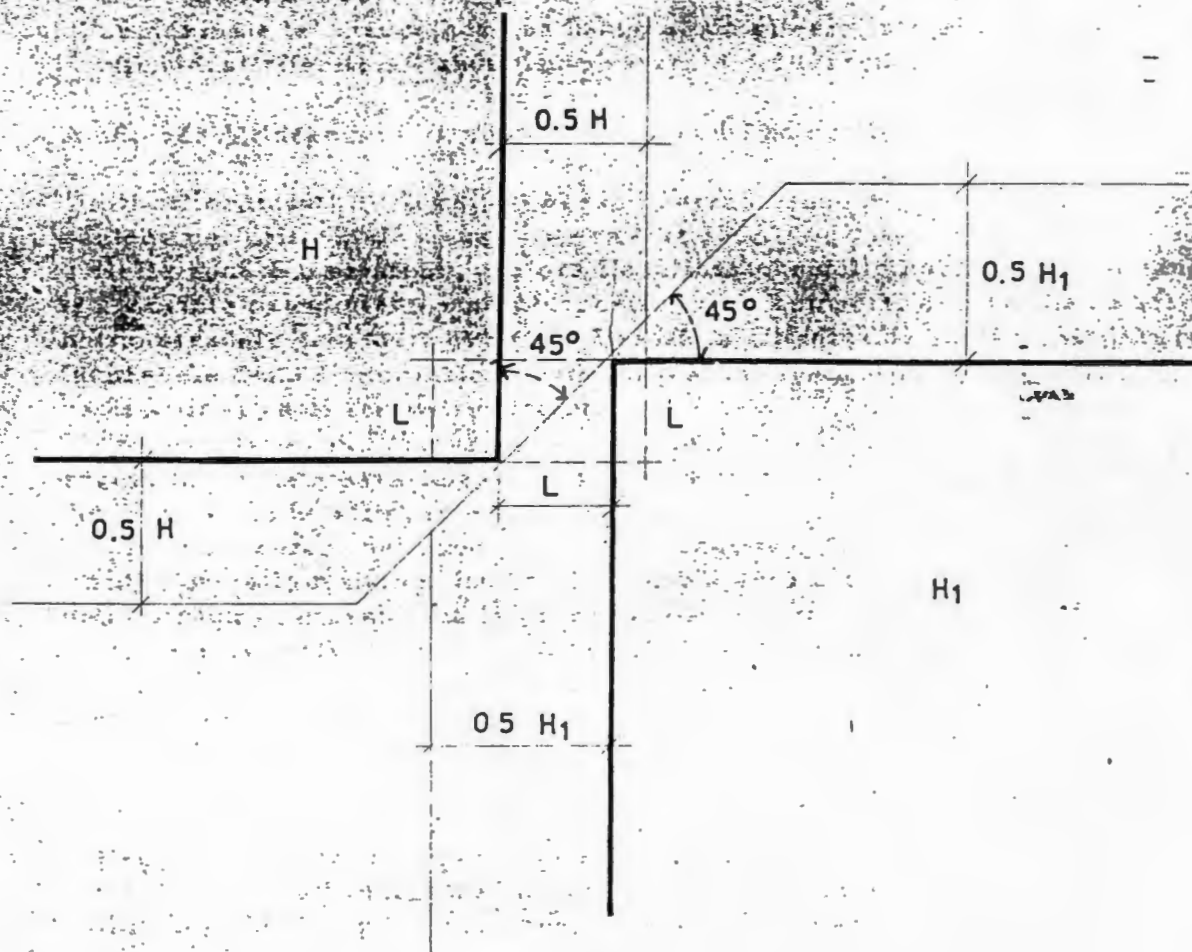


Schizzo D'

Non si applica il criterio di visuale libera



Schizzo E



soluzione planimetrica con angoli ravvicinati

Se il prospetto dell'edificio sorge a distanza dalla strada maggiore della zona prescritta, la sua altezza massima sarà misurata partendo non dal marciapiede o dal bordo della strada come è prescritto al precedente comma, ma dall'angolo più vicino alla strada esistente; nelle vie o su terreni in pendenza, le altezze degli edifici verranno misurate in corrispondenza del punto in cui il terreno del prospetto si eleva; per i prospetti composti di elementi di varia altezza si considererà media dell'altezza dei vari tratti.

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

ART. 52. Allineamenti stradali, arretramenti ed obblighi connessi.

Gli allineamenti degli edifici verso la strada sono determinati dalla applicazione del criterio di visuale libera (art. 50).

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

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

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

ART. 53: Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati.

Per le fabbriche in angolo su vie di larghezza diversa, l'altezza media competente alla via di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla via di larghezza minore per una estensione pari a quest'ultima, ma con un minimo, sempre raggiungibile, di ml. 6,000.

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

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

CAPO III: PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.

ART. 54: Salubrità del terreno.

Non si possono costruire edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque

potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sotto-suolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

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

ART. 55: Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A1 e S1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato di almeno 30 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 20 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare almeno di 15 cm sul piano di campagna oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 48.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al disotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ART. 56: Isolamento Termico.

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della categoria A ed S1 devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione $K = 1,4$.

Anche i tratti di soffitto o di pavimento a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con $K = 1,4$. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con $K = 2,2$.

ART. 57: Isolamento fonico.

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

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

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ad un adegua-

to spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

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

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 10%.

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

ART. 58: Cucine in nicchie.

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

ART. 59: Fognature.

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

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

Per eventuali pozzi neri ubicati nel territorio comunale devono osservarsi le prescrizioni dell'Ufficio Medico Provinciale.

ART. 60: Impianti minimi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

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

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

ART. 61: Rifornimento idrico e impianti di sollevamento di acqua.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abi-

tabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

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

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

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore alla quota piezometrica massima dell'acquedotto comunale devono essere dotati di apparecchio di sollevamento d'acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale. Tale impianto però dovrà essere collocato a valle di una apposita vasca di raccolta e non già direttamente innestato sulla condotta pubblica.

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

ART. 62: Camere oscure, impianti termici.

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

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

CAPO IV: PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.

ART. 63: Coperture.

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

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

ART. 64: Pareti divisorie.

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

ART. 65: Scale ed ascensori.

La struttura portante di scale interne di edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

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

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

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

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

ART. 66: Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti.

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

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

ART. 67: Canne fumarie.

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

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

ART. 68: Rinvio a leggi particolari.

Ascensori e montacarichi e relativi vani di corsa, impianti elettrici, impianti termici, garages, depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

ART. 69: Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto.

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

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

CAPO V: PRESCRIZIONI VARIE.

ART. 70: Norme tecniche di edilizia.

Qualora il comune di Piedimonte Matese venisse con provvedimento ministeriale dichiarato zona sismica, entrerebbe nell'obbligo dell'osservanza delle norme di cui alla legge 25/11/1962 n° 1684 per l'attività edilizia.

Sono comunque obbligatorie le prescrizioni degli art. 3 e 4 della legge suddetta e successive modificazioni.

ART. 71: Decoro generale.

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

ART. 72: Manutenzione.

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

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

ART. 73: Tabelle stradali e numeri civici.

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

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

ART. 74: Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.

Il Comune per ragioni di pubblico interesse ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

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

ART. 75: Uscite dalle autorimesse e rampe.

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

ART. 76: Zoccolature.

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

ART. 77: Elementi aggettanti.

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

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

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

ART. 78: Intercapedine.

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi, od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 48.

ART. 79: Coperture.

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

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

ART. 80: Recinzioni

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

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

ART. 81: Mostre, vetrine, insegne.

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

ART. 82. Marciapiedi e porticati.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili che prospettino su zone di terreno, rampe parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm 50.

ART. 83: Zone verdi e parchi.

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

ART. 84: Depositi di materiali.

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

ART. 85: Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

I fabbricati esistenti dovranno provvedervi entro 1 (uno) anno.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno, ma mai da strada o spazio pubblico.

ART. 86: Cassette per corrispondenza.

Tutti i complessi di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati

nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

CAPO VI. CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

ART. 87: Norme particolari.

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica sull'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

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

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

ART. 88: Aree scoperte.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone private, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi ecc. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

ART. 89: Parcheggio.

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

ART. 90: Protezione dell'ambiente.

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

Inoltre tutte le volte che la Commissione edilizia o il Sindaco avessero qualche perplessità circa l'origine di un edificio per il quale si chiede la licenza

ART. 97: Sanzioni.

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T. U. della legge Comunale e provinciale 3/3/1934 n° 383.

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

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene a norma dell'art. 41 della legge 17/8/1942 n° 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6/8/1967 n° 765, si applica:

- a) l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma, della legge 17/8/1942 n° 1150;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

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

ART. 98: Entrata in vigore del regolamento.

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

CAPO II. DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

ART. 99: Opere già autorizzate.

Le licenze edilizie già concesse, ma i cui lavori risultino non iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, si intendono decadute se in contrasto con le norme del regolamento edilizio stesso e dell'annesso programma di fabbricazione.

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

ART. 100: Occupazioni di suolo pubblico.

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

ART. 101: Depositi di materiali nelle zone residenziali.

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

ART. 102: Canne fumarie.

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

ART. 103: Antenne radio e tv.

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

ART. 104: Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati ai precedenti art. 87 e 91, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I. Oggetto del regolamento.

Art. 1: Oggetto del regolamento

CAPO II. Richiesta della licenza edilizia.

- Art. 2 Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 3 Opere non soggette ad autorizzazione
- Art. 4 Lavori vietati o ammessi eccezionalmente
- Art. 5 Progettisti e costruttori
- Art. 6 Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo
- Art. 7 Procedura per la presentazione della domanda
- Art. 8 Procedura per l'esame dei progetti e pareri.

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

- Art. 9 Commissione edilizia. Composizione
- Art. 10 Compiti della Commissione edilizia
- Art. 11 Adunanze della commissione edilizia
- Art. 12 Determinazioni del Sindaco sulla domanda
- Art. 13 Titolare della licenza edilizia e variazioni
- Art. 14 Validità, decadenza della licenza edilizia
- Art. 15 Varianti al progetto

CAPO IV. Esecuzione della licenza

- Art. 16 Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognature e acquedotto.
- Art. 17 Direttore dei lavori e costruttore
- Art. 18 Ordine di cantiere
- Art. 19 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 20 Visite di controllo termini e modalità
- Art. 21 Norme particolari per i cantieri edilizi
- Art. 22 Revoca della licenza edilizia

CAPO V. Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

- Art. 23 Opere soggette all'autorizzazione di abitabilità ed agibilità
- Art. 24 Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità

CAPO VI. Aggiornamento cartografia.

- Art. 25 Aggiornamento della cartografia.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

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

- Art. 26 Zonizzazione
- Art. 27 Norme di attuazione del programma di fabbricazione
- Art. 28 Indici e parametri
- Art. 29 Definizione degli indici e dei parametri.

CAPO II. Attività urbanistica privata lottizzazioni.

- Art. 30 Definizione di lottizzazione
- Art. 31 Lottizzazioni obbligatorie e facoltative
- Art. 32 Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 33 Modalità di redazione dei piani di lottizzazione
- Art. 34 Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 35 Proposta di convenzione
- Art. 36 Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione secondaria
- Art. 37 Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 38 Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni
- Art. 39 Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione: progetti relativi, esecuzione e controlli
- Art. 40 Penalità per inadempimento da parte del lottizzante
- Art. 41 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 42 Licenze edilizie nella lottizzazione.

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO
DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I. Elementi di abitabilità.

- Art. 43 Classificazione dei locali
- Art. 44 Caratteristiche dei locali
- Art. 45 Impianti speciali
- Art. 46 Soffitti inclinati
- Art. 47 Classificazione dei piani
- Art. 48 Piani seminterrati
- Art. 49 Sottotetti

CAPO II. Distanze tra i fabbricati

- Art. 50 Distanze tra fabbricati e visuale libera
- Art. 51 Misura delle distanze e delle altezze
- Art. 52 Allineamenti stradali arretramenti ed obblighi connessi
- Art. 53 Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati

CAPO III. Prescrizioni igienico-edilizie

- Art. 54 Salubrità del terreno
- Art. 55 Isolamento dall'umidità
- Art. 56 Isolamento termico
- Art. 57 Isolamento fonico
- Art. 58 Cucine in nicchia
- Art. 59 Fognature
- Art. 60 Impianti minimi
- Art. 61 Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento d'acqua
- Art. 62 Camere oscure ed impianti termici

CAPO IV. Prescrizioni antincendio.

- Art. 63 Coperture
- Art. 64 Pareti divisorie
- Art. 65 Scale ed ascensori
- Art. 66 Scale ed ascensori e bocche di incendio negli edifici alti
- Art. 67 Canne fumarie
- Art. 68 Rinvio a leggi particolari
- Art. 69 Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

CAPO V. Prescrizioni varie.

- Art. 70 Norme tecniche di edilizia
- Art. 71 Decoro generale
- Art. 72 Manutenzione
- Art. 73 Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 74 Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici
- Art. 75 Uscite dalle autorimesse e rampe
- Art. 76 Zoccolatura
- Art. 77 Elementi aggettanti
- Art. 78 Intercapedini
- Art. 79 Coperture
- Art. 80 Recinzioni
- Art. 81 Mostre, vetrine, insegne
- Art. 82 Marciapiedi e porticati
- Art. 83 Zone verdi, parchi
- Art. 84 Depositi di materiali
- Art. 85 Locale per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
- Art. 86 Cassette per corrispondenza

CAPO VI. Caratteristiche di urbanizzazione

- Art. 87 Norme particolari
- Art. 88 Aree scoperte
- Art. 89 Parcheggi
- Art. 80 Protezione dell'ambiente

CAPO VII. Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

- Art. 91 Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
- Art. 92 Locali per allevamento e ricovero animali
- Art. 93 Impianti per lavorazioni insalubri

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I. Disposizioni finali

- Art. 94 Deroghe
- Art. 95 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 96 Controlli e repressione abusi
- Art. 97 Sanzioni
- Art. 98 Entrata in vigore del regolamento

CAPO II. Disposizioni transitorie

- Art. 99 Opere già autorizzate
- Art. 100 Occupazioni di suolo pubblico

- Art. 101 Depositi di materiali nelle zone residenziali
- Art. 102 Canne fumarie
- Art. 103 Antenne radio e tv
- Art. 104 Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc.

% %