

COMUNE DI SCISCIANO  
PROVINCIA DI NAPOLI

REGOLAMENTO

EDILIZIO

redattore :  
*dott. Arch. Alfonso NAPOLITANO*

Il Sindaco:  
*prof. Edoardo Serpico*

N°	DATA	AGGIORNAMENTI
	22.04.1999	Delibera di G.P. n° 522

**TESTO INTEGRATO DALLE MODIFICHE APPORTATE  
DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI**

# 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 di Scisciano, sono disciplinate dal presente regolamento, integrato :

- dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, modificata e integrata con Legge 6 agosto 1967 n° 765 e Legge 28 novembre 1977 n° 10;
  - dalla Legge 167/62, dalla Legge 457/78 e sue modifiche e integrazioni relative all'edilizia economica e popolare e al recupero edilizio e urbanistico degradato nonché dalle Leggi 179/92 e 493/93;
  - dalle Leggi n° 47/85, 122/89, 13/89, 662/96 e loro successive integrazioni e modificazioni;
  - dalla Legge 219/81 e sue successive integrazioni e modificazioni;
  - dalla Legge 1089/39, 1497/39 e 431/85 in materia di tutela e conservazione dei beni ambientali ed architettonici;
  - dalle Leggi R. n° 39/78, 14/82 e sue integrazioni e modificazioni, n° 17/82 e 9/83 in materia urbanistica e difesa dal rischio sismico;
  - dal Regolamento regionale per l'esecuzione degli interventi di edilizia pubblica e sovvenzionata;
- nonché, da altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

**ART. 2: Opere soggette a comunicazione, denuncia di attività, autorizzazione o concessione.**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, consolidare, restaurare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve dare comunicazione o denunciarne l'inizio di attività, richiedere autorizzazione o concessione edilizia al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare, sono soggette a comunicazione tutte le opere interne alle costruzioni, come definite dall'art. 26 della L. 47/85 che:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati generali e particolareggiati, e con i regolamenti edilizi vigenti;
- che non siano incluse negli elenchi degli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1/6/39 n° 1089 e 29/6/39 n° 1497;
- non alterino le caratteristiche originarie sia strutturali, sia tipologiche, sia funzionali delle costruzioni e delle unità immobiliari quando gli immobili ricadono nelle zone omogenee sottoposte ad intervento preventivo;
- non comportino modifiche delle sagome della costruzione, dei prospetti e delle coperture;
- non comportino aumento sia delle superfici utili che di quelle annesse, nonché del numero delle unità immobiliari,
- non rechino pregiudizio alla statica del fabbricato;
- non richiedano l'autorizzazione condominiale.

Sono soggette a denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 24/12/93 n° 537, tutte le opere elencate nei punti da a) ad h) dall'art. 2 comma 60 capo 7 della L. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni, ove sussistano le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi n° 1089/39, n° 1497/39, n° 394/91, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del D.L. 27/6/85 n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge n° 431/85, o dalla legge n° 183/89, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati;
- sono, altresì, subordinati alla denuncia di inizio di attività gli impianti serricoli, di cui alla L.R. 24/3/93 n° 8, modificata ed integrata con L.R. 31/3/96 n° 7.

Sono soggette ad autorizzazione:

- le opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 31 punto a) della legge 457/78, necessarie alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici o necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici condominiali, non comprese nelle opere soggette a comunicazione o a denuncia di attività;
- le opere di manutenzione straordinaria così come definite dall'art. 31 punto b) della Legge 457/78, nonché tutte le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e quelle necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici per le

quali è necessaria l'autorizzazione condominiale espressa ai sensi dell'art. 15 della L. 179/92 non comprese nelle opere soggette a denuncia di attività;

- le opere di cui all'art. 7 della L. 94/82 e precisamente:
  - le pertinenze o impianti tecnologici di edifici esistenti;
  - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
  - le opere di demolizione, rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere ;
- le opere necessarie al restauro, modifica, demolizione e costruzione di recinzioni e di opere di sostegno quando non prospettino su spazi pubblici e non siano visibili da questi.  
Il tutto a condizione che le opere predette:
- non alterino le sagome planovolumetriche della costruzione e le superfici ed i volumi delle unità immobiliari;
- non comportino modifiche della destinazione d'uso;
- non alterino, sia all'interno che all'esterno, le caratteristiche originarie della costruzione e delle unità immobiliari quando gli immobili ricadano nelle zone omogenee sottoposte ad intervento preventivo;
- non siano incluse negli elenchi degli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

Sono soggette alla **concessione edilizia**:

- a) le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) le opere di urbanizzazione, strade, spazi di sosta o di parcheggio, illuminazione, spazi di verde attrezzato, opere e costruzioni sotterranee, fognature ed acquedotti privati;
- c) le nuove costruzioni;
- d) le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di trasformazione della distribuzione interna, non comprese nelle opere soggette a comunicazione, denuncia di inizio attività o autorizzazione;
- e) restauro, riattamento dei fabbricati, opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica non comprese nelle opere soggette a comunicazione, denuncia di inizio attività o autorizzazione e così come definite dai punti c), d), e) dell'art. 31 della L. 457/78;
- f) modifiche di destinazione d'uso con opere;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di sostegno e di recinzione, di cancellate e di chioschi permanenti prospettanti su luoghi pubblici o su di essi ubicati;
- i) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- j) abbattimento di alberi in parchi e giardini pubblici e in complessi alberati di valore ambientale anche privati;
- k) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
- l) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno di edifici in luoghi pubblici o su di essi prospettanti;
- m) installazione di condutture elettriche, telefoniche, gas, ecc. sia da parte di privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici;
- n) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali, le quali, comunque, devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 della vigente legge urbanistica;

**ART. 3: Opere non soggette ad autorizzazione o concessione.**

Le seguenti opere non sono soggette al rilascio dell'autorizzazione o concessione:

- a) le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del Decreto Legislativo 30/04/92, n° 285 e del D.P.R. 16/11/92, n° 495;
- b) le opere cui al penultimo comma dell'art. 7 della Legge 94/82;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

**ART. 4: Lavori vietati o ammessi eccezionalmente.**

In ottemperanza alle prescrizioni contenute negli articoli 3 e 4 della legge 25/11/62 n° 1684 e successive modificazioni, e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974, n° 64 e della legge regionale 7 gennaio 1983, n° 9, negli edifici non rispondenti per strutture ed altezza alle norme del presente regolamento e a quello di igiene, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione, che non adeguino gli edifici stessi alle norme degli articoli seguenti. Sono ammesse delle eccezioni nel caso di edifici di importanza artistica, storica, archeologica, ma sempreché per i lavori da eseguirsi in tali edifici si consegua, se richiesto, 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.**

Per gli interventi soggetti a comunicazione è richiesta solo la relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.

Per gli interventi soggetti a denuncia di inizio delle attività sono richiesti gli elaborati previsti dall'art. 2 comma 11 della L. 662/96 a firma di tecnici abilitati, nell'ambito delle rispettive e specifiche competenze.

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

I predetti tecnici devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali.

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

**ART. 6: Comunicazioni, domande e documentazione a corredo.**

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

Per le opere soggette a denuncia di attività l'interessato deve presentare al Sindaco, venti giorni prima dell'inizio dei lavori la denuncia di inizio attività, accompagnata da: una relazione dettagliata, nonché elaborati progettuali, completi di piante, prospetti, sezioni, planimetrie, stralcio del P.R.G., a firma di un professionista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere, inoltre, un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Deve, inoltre, essere comunicato il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori.

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

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

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

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

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

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

- 1 stralcio aerofotogrammetrico e/o planimetria catastale;
- 2 fotocopia dello stralcio planimetrico della zonizzazione degli strumenti urbanistici generali e di intervento preventivo vigenti;
- 3 planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con indicazione delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti di essenze pregiate o protette e ogni eventuale altro particolare rilievo;

- 4 documentazione fotografica dello stato di fatto, per tutti gli eventuali interventi sottoposti al vincolo delle L. 1089/39, 1497/39, 431/85 e per gli interventi ricadenti in zona di recupero ;
- 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, le recinzioni, gli ingressi e quant'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:
- destinazione d'uso di tutti i locali non strettamente residenziali con l'indicazione obbligatoria di bagni, cucine, e servizi accessori;
  - quote altimetriche e planimetriche;
  - indicazione dei rapporti di illuminazione in tutti i casi in cui sia richiesto dalle vigenti norme igienico-sanitarie;
  - ubicazione dei cavedi e delle canne fumarie, delle pluviali, e degli scarichi quando siano a vista ed interessino le facciate;
  - della pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, nonché della rete di fognatura bianca e nera "pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, ecc.),
  - il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, i lucernari, ecc.,
  - nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni degli stessi;
- 7 disegni quotati di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza stradale e degli altri spazi normalmente in rapporto 1:100. Le quote riferite al piano di campagna originario, 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 comprensione dell'opera e comunque non inferiore a due, una deve comprendere la scala;
- 8 disegni a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia sottoposto ad intervento di recupero ed aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche parte delle facciate confinanti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi ( se prospettanti su vie o spazi pubblici), delle pluviali in vista, delle zoccolature, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;
- 9 eventuali particolari costruttivi in pianta, sezione, prospetto in scala 1:20 e in numero sufficiente a rappresentare parti significative e di finitura della costruzione; quando ciò sia richiesto dalla C.E.
- 10 rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più significative, con documentazione fotografica;

- 11 per tutti gli interventi riconducibili alla classificazione dell'art. 31 della L. 457/78 i disegni di pianta e sezione devono indicare:
- con campitura bianca le strutture conservate,
  - con campitura grigia quelle sostituite,
  - con campitura nera quelle nuove.
- I disegni di pianta e di alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguite nella stessa scala e con la medesima grafia ottenibile anche con apposite campiture;
- 12 relazione illustrativa esaustiva; nel caso in cui gli edifici ricadono nei piani di recupero la relazione deve comprendere, inoltre, l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati con particolare riferimento alle opere di finitura;
- 13 Dichiarazione sostitutiva resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie.
- 14 Titolo di proprietà o altro idoneo atto dimostrante la titolarità a richiedere la concessione edilizia;

Per le opere ricadenti : nelle zone regolamentate dai piani particolareggiati di recupero redatti ai sensi della legge 457/78, nelle zone regolamentate dal piano P.I.P., nelle zone regolamentate dal piano di edilizia economica e popolare "167", i progetti dovranno essere conformi anche alle norme di attuazione delle zone stesse.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie quattro copie; per opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie sei copie.

#### **ART. 7: Procedura per la presentazione della domanda.**

La domanda di autorizzazione o concessione edilizia, corredata dei documenti di cui al precedente art. 6, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda, la data di ricezione e il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della legge 241/90.

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

1°) Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda di concessione il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale (C.E.C.) la relazione e ne

acquisisce il parere di competenza ed infine formula una proposta motivata all'organo competente all'adozione del provvedimento.

Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. La richiesta della documentazione integrativa deve essere effettuata entro i 15 (quindici) giorni successivi alla presentazione della domanda.

2°) Le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali e regolamenti comunali, provinciali, regionali e statali devono essere preventivamente corredati dai richiedenti dei relativi permessi ed autorizzazioni.

3°) Tutti i progetti devono essere sottoposti, escluso le opere di cui all'art. 2 comma 5 lettere h, j, k, l, m, all'esame:

- dell'Ufficio Sanitario per quanto di sua competenza;
- del Veterinario competente per zona limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

4°) In particolare il responsabile del procedimento relazione alla (C.E.C.) sulla:

- osservanza delle norme urbanistiche in vigore;
- osservanza delle norme del presente regolamento;

e verifica :

- le caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze);
- gli allacciamenti alle fognature, o altri sistemi di scolo, e agli altri sottoservizi a rete;
- l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e il relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della richiesta.

5°) La C.E.C., tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande, deve esprimersi nel termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della relazione del responsabile del procedimento in ordine agli aspetti di propria competenza.

Decorso il termine di cui al presente comma, si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.

6°) Entro i successivi 30 (trenta) giorni dal termine, l'organo competente provvede all'adozione del provvedimento finale, sulla base della proposta motivata del responsabile del procedimento dandone immediata comunicazione all'interessato.

7°) Qualora durante l'iter di esame della C.E.C., sia necessaria la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, la pratica può essere sospesa per una sola volta e per un periodo non superiore a 30 (trenta) giorni, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, solo se l'unica sospensione ammessa non sia stata già utilizzata dal responsabile del procedimento in fase d'istruttoria.

8°) La documentazione edilizia integrativa richiesta dalla C.E.C. acquisisce lo stesso numero di protocollo della pratica originaria, ed è trasmessa alla commissione edilizia entro 30 (trenta)

giorni dalla ricezione accompagnata da una relazione istruttoria integrativa del responsabile del procedimento.

Il termine di cui al 1° e 5° comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione dei chiarimenti o della documentazione integrata.

Scaduto il termine di cui al 7° comma senza che il titolare della domanda abbia provveduto, la Commissione edilizia si esprime in modo definitivo sugli atti posti al suo esame.

**Capo III : COMMISSIONE EDILIZIA  
COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA  
ESAMI DEI PROGETTI E DETERMINAZIONI DEL  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO SULLA DOMANDA.**

**ART. 9 : *Composizione della Commissione Edilizia***

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale composta da :

a) membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica ovvero, in mancanza, quello ai Lavori Pubblici;
- 3) dal Comandante del corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 4) dal Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dalla A.S.L. NA/4 competente per territorio, o un medico suo delegato;

b) membri eletti dal Consiglio Comunale:

- 5) un architetto;
- 6) un ingegnere civile edile;
- 7) un geometra, o perito edile;
- 8) un geologo;
- 9) un avvocato esperto in materie giuridiche, edilizie, ambientali e paesaggistiche;
- 10) un esperto in materia urbanistica;
- 11) un esperto in materia ecologica-ambientale.

L'elezione dei membri elettivi deve garantire la rappresentanza delle minoranze.

I componenti: Architetto, Ingegnere, Geometra o Perito edile, Geologo, saranno nominati dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal rispettivo ordine professionale

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

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

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

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

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

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

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

Ai commissari elettivi va attribuito un gettone di presenza nella misura che sarà determinata dal Consiglio Comunale.

Gli oneri per il funzionamento della C.E.C. gravano sul bilancio comunale e nessuna rivalsa può essere esercitata sui richiedenti la concessione.

#### **ART. 10 : *Compiti della Commissione Edilizia.***

La commissione è chiamata ad esprimere parere obbligatorio ma consultivo :

- a) sull'interpretazione del presente regolamento;
- b) 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) su tutte le opere le quali ai sensi del precedente art. 2 sono soggette a concessione edilizia o ad autorizzazione;
- f) sul rinnovo di concessioni edilizie;
- g) sulla proroga di concessioni edilizie per mancato inizio dei lavori nei termini prescritti;
- h) sulle revoche di concessioni edilizie già concesse.

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 d'uso.

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

Qualora però tale autorità intenda differire dal parere espresso dalla C.E., 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 e ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno sei componenti, tra cui almeno uno con laurea in architettura o ingegneria.

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

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto al voto, il responsabile del procedimento o un delegato, designato dal Presidente, tra i tecnici Comunali.

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

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

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

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, almeno in forma sommaria, del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della C.E.C. il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto "*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 dei problemi trattati.

La C.E.C., nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta la concessione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrono o meno gli estremi di una

lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame o di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente; in caso positivo, nel parere, sarà inclusa la dizione "*Ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente*"; e sarà espresso quindi parere contrario al rilascio di singole concessioni.

**ART. 12:** *Commissione edilizia integrata (CEI) (Soppresso)*

**ART. 13: Determinazione del Responsabile del servizio sulla domanda.**

Il provvedimento conclusivo per il rilascio o il diniego dell'autorizzazione o concessione è adottato dal Responsabile del servizio secondo le vigenti disposizioni di legge - entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 1° comma dell'art. 8.

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

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

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

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

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'Albo pretorio comunale, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto, nei modi e termini del vigente Regolamento del diritto di accesso ai documenti amministrativi, e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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

La domanda di autorizzazione o concessione si intende accolta qualora, entro i termini di cui al precedente 1° comma non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego o di sospensione motivata dall'acquisizione dei pareri e dei relativi Nulla Osta inerenti la tutela e la conservazione dei beni ambientali.

Il titolare della concessione edilizia assentita ai sensi del comma precedente, può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28/1/1977 n° 10, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio da determinarsi entro il termine di quindici giorni, sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

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

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

**ART. 14:** *Oneri di costruzione e di urbanizzazione.*

Il rilascio della concessione è subordinato:

- a) al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione nella misura determinata dalla Regione Campania per il comune di Scisciano ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/1/1977 n° 10 e secondo le norme del D.M. del 10/5/1977 e dell'art. 18 della legge citata.

Per le opere e gli impianti non destinati alla residenza, il contributo è dovuto nella misura stabilita dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 10 della medesima Legge n° 10/77.

Il predetto contributo non è dovuto nei casi di concessione gratuita di cui all'art. 9 della Legge n° 10 del 28/1/77 e nei casi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 e 8 della medesima legge.

- b) Il pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata dalla Regione Campania con le tabelle parametriche ai sensi dell'art. 5 della Legge n° 10 del 28/1/77.

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

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

Il ritardo o omesso versamento dei contributi afferenti alla concessione comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi Regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della Legge n° 47 del 28/2/85 e dalle successive integrazioni e modificazioni.

**ART. 15:** *Titolare della concessione e variazioni.*

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

Gli eredi e gli aventi causa al titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il Responsabile del Servizio, una volta accertatene la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

**ART. 16 : Validità, decadenza della concessione.**

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

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

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

La concessione non è rinnovabile.

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

La concessione è irrevocabile salvi i casi di decadenza ai sensi dell'art. 4 della Legge 28/1/77 n° 10 e del penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150.

**ART. 17 : Varianti al progetto.**

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

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

Quando la variante sia richiesta in corso d'opera, i lavori dovranno essere sospesi dalla data di presentazione della domanda, e il Responsabile del Servizio -, nei tempi prescritti dall'art. 13 (30 giorni), provvede al rilascio del provvedimento definitivo.

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

Nel caso in cui il Responsabile del Servizio non adotta il provvedimento definitivo nei termini prescritti dall'art. 13 la variante si intende approvata per silenzio assenso e al titolare della domanda competono gli obblighi e gli oneri di cui al terzultimo e penultimo comma dell'art. 13.

Le variazioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma planovolumetrica, (i torrioni scala, i locali tecnologici e gli impianti tecnologici, non sono da intendersi come modificativi della sagoma planovolumetrica), le superfici utili, e la destinazione d'uso delle costruzioni, per le quali è stata rilasciata la concessione, non necessitano di varianti in corso d'opera, purché esse siano richieste ed approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità.

**ART. 18:** *Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori.*

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

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

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

#### **Capo IV : ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE.**

##### **ART. 19 : *Inizio dei lavori.***

Contestualmente all'inizio dei lavori deve essere denunciata, all'Ufficio del Genio Civile competente, 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 05/11/71 n° 1086 L. R. 07/01/83 n° 9. L'avvenuta denuncia deve essere comunicata per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale.

Contestualmente all'inizio dei lavori devono essere depositati, all'Ufficio Tecnico Comunale, i progetti degli impianti ai sensi della legge n° 10/91 e, ove ne ricorrono gli estremi, ai sensi della legge n° 46/90 e regolamenti di attuazione.

Prima del rilascio della concessione edilizia saranno esibiti al comune tutti i pareri e/o nulla osta se necessari (parere ASL, VV.F., nulla osta ANAS, ecc.)

##### **ART. 20: *Direzione dei lavori e costruttore.***

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

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

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

Qualora la concessione prescriva eventuali constatazioni, 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 concessione e, nei casi più gravi, alla revoca della concessione.

#### **ART. 21 : *Ordine di cantiere***

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, numero e data della concessione edilizia e i nomi e cognomi del titolare la concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere strutturali, del collaudatore in c/so d'opera, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione (D.lgs. n° 494/96), del costruttore e dell'assistente.

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

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

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

La concessione è rinnovabile di 6 (sei) mesi ed è subordinata al pagamento della tassa occupazione spazi ed aree pubbliche, di cui al D. Lgs. 30 aprile 1992, n° 285, e al versamento

cauzionale per la rimessa in pristino sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

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

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

- all'inizio dei lavori;
- alla copertura dell'edificio per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto, in caso di richiesta del certificato di agibilità;
- alla fine dei lavori per le verifiche finali.

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

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

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

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

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

**ART. 24 : Norme particolari per i cantieri edili.**

Si richiamano espressamente :

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

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

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

**ART. 25 : Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.**

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 4 della Legge 28/2/85 n° 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza delle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

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

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

L'ordinanza di sospensione deve contenere:

- la contestazione del fatto;
- la notizia della revoca della concessione, quando ne ricorrano gli estremi;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni che saranno prese nei confronti degli interessati;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha dato luogo alla sospensione quando ricorrano gli estremi previsti dall'art. 13 della Legge 28/2/85 n° 47.

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

Sulla richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria il Responsabile del Servizio, esperite le procedure di cui al precedente art. 8 e sentita la Commissione comunale competente, si pronuncia entro trenta giorni, nei termini, ai sensi del precedente art. 13.

Qualora il Responsabile del Servizio accerti l'inizio delle opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o

adottate, a vincolo di inedificabilità assoluto oppure destinate a opere oppure spazi pubblici ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di opere assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30/12/23 n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16/6/27 n° 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1/6/39 n° 1089, 29/6/39 n° 1497 e 431/85 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Se le opere sono eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. del 24/7/77 n° 616, informa il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei LL.PP.

## **CAPO V: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

**ART. 26:** *Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità ed agibilità.*

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

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

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

Il Sindaco, previa eventuale ispezione dell'U.T.C. per la verifica della sussistenza dei requisiti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità.

Il termine di cui al secondo comma può essere interrotto una sola volta per l'integrazione della documentazione non direttamente in possesso o autonomamente acquisibile dall'Amministrazione. L'interruzione fa decorrere nuovamente il termine predetto dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In caso di silenzio, trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità o l'abitabilità si intende attestata. In tal caso il Sindaco, nei successivi 180 (centottanta) giorni, può disporre la verifica di cui al secondo comma ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità.

**CAPO VI : AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO**

**ART. 28 : Aggiornamento della cartografia.**

Il Sindaco, alla denuncia di ogni ultimazione dei lavori per le nuove costruzioni, avrà cura che l'U.T.C. rappresenti il nuovo edificio sulle mappe del territorio comunale provvedendo così al loro costante aggiornamento.

Analogamente, provvederà, per le opere edilizie realizzate dalla Pubblica Amministrazione, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (rete di fognatura, idriche, elettriche, telefoniche, gas ecc.).

**ART. 29 : Normativa antisismica.**

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

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

La normativa e le prescrizioni antisismiche sono comunque obbligatorie per gli interventi edilizi usufruenti dei finanziamenti di cui alla Legge 219/81 e sue successive integrazioni e modifiche, nonché il rispetto delle norme della Legge Reg. n° 9/83, in quanto applicabili, sia delle opere edilizie che urbanistiche, sia private che pubbliche.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

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

##### **ART. 30 : *Zonizzazione.***

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

##### **ART. 31 : *Norme di attuazione.***

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

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

Le norme suddette, specificano inoltre sia le zone e i comparti soggetti a piano particolareggiato di attuazione e a lottizzazione convenzionata, sia gli oneri relativi all'applicazione del D.M. 2/4/68 ai sensi dell'art. 17 della legge 6/8/67 n° 765 e della L.R. 14/82.

##### **ART. 32 : *Varianti.***

Qualsiasi modificazione alla zonizzazione e ai suoi limiti, nonché alla utilizzazione delle aree con destinazione d'uso diversa da quella prescritta per le diverse zone, individua una variante allo

strumento urbanistico generale comunale fatto salvo il disposto dell'art. 22 della L.R. 31/10/78 n° 51 e successive modificazioni.

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

**ART. 33 : *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. 34, e dalle modalità di intervento definite nel successivo art. 35.

**ART. 34 : *Definizione degli indici e dei parametri.***

1. Zona omogenea.

E' il complesso delle aree individuate nello strumento urbanistico generale dalla stessa simbolo-gia mediante retinatura e classificate con lettere alfabetiche integrate da apici numerici e regolamentate dalle norme di attuazione.

2. Comparto.

E' il complesso delle aree, composte anche da zone omogenee diverse, interessate da piani di intervento preventivo.

3. Isolato.

E' il complesso delle aree, costituito da uno o più mappali, delimitati da aree e spazi pubblici (vie, piazze, attrezzature esistenti o di progetto).

4. Lotto.

E' la superficie fondiaria d'intervento asservita alla costruzione costituita da uno o più mappali contigui ed è computata al netto delle aree, esistenti o di previsione, destinate all'uso pubblico e alla circolazione pubblica.

Nella zona "E" il lotto può essere costituito per accorpamento anche con mappali ricadenti nel territorio dei comuni limitrofi.

5. Destinazione d'uso.

E' la specificazione delle utilizzazioni possibili nella zona, comparto, isolato o lotto, consentite dallo strumento urbanistico.

Non possono essere consentite destinazioni d'uso diverse.

6. Superficie lorda d'uso (SL).

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra espressa in mq e misurata al perimetro esterno senza computare :

- a) i parcheggi pertinenziali ai sensi degli art. 2 e 9 della legge 122/89 di altezza netta fino a ml 2,50;

- b) gli ambienti interrati o seminterrati, laddove la quota di estradosso di tali ambienti non emerga oltre 1,20 m dal piano di sistemazione esterna e la cui altezza netta interna netta non ecceda i 2,70 ml;
  - c) i volumi tecnici come definiti al punto 17;
  - d) logge, pensiline, balconi e terrazze anche coperte;
  - e) porticati di uso pubblico;
  - f) porticati ad uso privato, non chiusi su almeno tre lati, la cui superficie netta sia contenuta entro il 30% della superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione;
  - g) sottotetti non residenziali di altezza massima netta non eccedente i ml 2,60;
  - h) piscine e vasche all'aperto, concimaie;
7. **Indice di fabbricazione territoriale (IT).**  
E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto 10 realizzabile in una zona che lo strumento vigente destina a insediamento abitativo o produttivo e la superficie lorda della zona stessa. Si applica solo in sede di piani di attuazione preventiva dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
8. **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF).**  
E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie edificabile del lotto, così come definito dal precedente punto 4.
9. **Indice di copertura (RC).**  
E' il rapporto tra la superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione, computata come al precedente punto 6, e la superficie del lotto.
10. **Volume (V).**  
E' la somma dei prodotti delle superfici lorde (SL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
11. **Superficie minima del lotto.**  
E' la minima estensione del lotto che ne consente l'utilizzazione secondo le destinazioni d'uso ammesse dalla zona omogenea di appartenenza.
12. **Altezza della fronte (HF).**  
E' rappresentata dal dislivello, espresso in ml, tra la quota del terreno naturale o pavimentato al piede della fronte ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di ml 1,20; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% ed è minore del 100%, l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso; se la pendenza del tetto supera il 100% di inclinazione, l'altezza va misurata dalla linea di colmo del tetto stesso.  
Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra il dislivello del terreno naturale o pavimentato al piede della fronte, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto del terrazzo di copertura se questi ecceda 1,10 ml, o in mancanza di questi o se questi è di altezza minore di 1,10 ml, dal piano di calpestio del terrazzo stesso.  
Nel caso in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare il 20%, ovvero 2,00 ml, l'altezza massima consentita per

quella zona dagli strumenti urbanistici; per ogni elemento si ricava l'altezza media. La media delle medie così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per quella zona.

13. Altezza del fabbricato (HC).

E' rappresentata dall'altezza della fronte più alta. Si misura in ml e dev'essere contenuta nell'altezza massima prescritta per ciascuna zona omogenea escludendo i soli volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture.

14. Numero dei piani.

E' il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra.

15. Distacco tra gli edifici.

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali sul terreno delle superfici lorde d'uso (SL) di massima estensione dei fabbricati considerati e misurati nei punti di massima sporgenza.

La distanza tra gli edifici esistenti o di progetto è stabilita in rapporto all'altezza massima prevista per i fabbricati ed è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

16. Distacco dai confini.

E' la distanza minima fra la proiezione verticale sul terreno della superficie lorda d'uso (SL) di massima estensione del fabbricato esistente o progettato e la linea di confine.

La distanza è stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto.

17. Volumi tecnici.

Sono "volumi tecnici" le parti sporgenti dal volume dell'edificio occupate da scale, comignoli, serbatoi impianti, impianti di condizionamento, volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e sono esclusi dal calcolo della volumetria assentibile.

18. Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Sono classificati nel seguente modo:

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

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

## 2 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

## 3 -RESTAURO STATICO-CONSERVATIVO O RESTITUTIVO

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

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

## 4 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tale intervento comprende:

- il consolidamento, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la demolizione e la ricostruzione di un edificio nel rispetto dei volumi, superfici e destinazioni d'uso preesistenti. E' consentita la costruzione di autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici, in conformità dell'art. 9 della legge 122/89.

## 5 -NUOVA COSTRUZIONE

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

## 6 -RISANAMENTO IGIENICO

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

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

## 7 -RICOSTRUZIONE AMBIENTALE

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

#### 8 -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

#### 9 -RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE

Intervento sistematico di opere e di movimenti di terra rivolto alla sistemazione idrogeologica, al risanamento paesaggistico e alla restituzione agli usi produttivi agricoli delle aree degradate dalle coltivazioni di cave e sempre con l'osservanza della Legge regionale 13/12/1985, n° 54, modificata ed integrata con Legge Regionale 13/4/1995 n° 17.

## CAPO II : ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA

### ART. 36 : *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. 37 : *Lottizzazioni obbligatorie e facoltative.*

La redazione del piano di lottizzazione è obbligatoriamente prescritta:

- in tutte le zone residenziali e produttive di espansione secondo i limiti e le modalità definite nello strumento urbanistico e nelle norme di attuazione del medesimo.

- in tutti i casi nei quali la giunta municipale, sentita la commissione edilizia, lo riterrà necessario ed opportuno.

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

**ART. 38 :** *Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione.*

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

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree, acquisendole al patrimonio comunale.

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

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati nel successivo art. 39, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del vigente Piano Regolatore Generale.

**ART. 39:** *Modalità di redazione dei piani di lottizzazione.*

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

Detti piani dovranno rispettare le caratteristiche metriche previste per la specifica zona per tutta l'area lottizzata.

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

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

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

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

**ART. 40: 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 l'apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

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

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

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

- 5) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsioni di massima delle aree di attacco a terra e dell'ubicazione degli accessi;
- Gli schemi planoaltimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
  - I profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali con indicazione delle eventuali alberature e del sistema di illuminazione stradale;
  - I progetti di massima di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della Legge 29/9/1964 n° 847 e cioè le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, elettrica e del gas ove 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 di insediamento esistenti non diversamente allacciabili alle reti principali;
  - Una relazione generale dettagliata illustrante anche a mezzo di grafici e tabelle:
    - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente con l'indicazione specifica della superficie totale, delle superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, i volumi edificabili, i rapporti di copertura e gli indici di fabbricazione adottati;
    - 2) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
    - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finiture e alle coperture;
    - 4) le particolari norme tecniche di esecuzione degli interventi edilizi che dovranno precisare i distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti e di progetto, e dai confini interni, le altezze massime, le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati per le recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, l'indice di fabbricazione di ogni singolo lotto edificatorio, il numero di abitanti, di vani e di appartamenti in ogni singolo lotto; le superfici dei piani di ogni singolo fabbricato eventualmente destinata ad attività produttive, commerciali o direzionali; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
  - La proposta di convenzione.

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

**ART. 41:** *Proposta di convenzione ed oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione..*

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art. 4 della Legge 29/9/1964 n° 847;
- b) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che il P.R.G. vigente non preveda misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tale aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- c) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata delle Tabelle Parametriche e dell'art.3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 del 28/7/1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 208/5 del 26/3/1985.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge 28/1/1977 n° 10, a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessione saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 del 28/7/1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 208/5 del 26/3/1985.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

**ART. 42 : Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.**

Il Responsabile del Servizio sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal piano regolatore generale respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre copie dei documenti presentate 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 visto di conformità all'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 20/3/82 n° 14.

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

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

**Art.43: 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.44: Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione. Progetti relativi, esecuzione e controlli.**

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

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

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

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

**Art.45:** *Penalità per inadempimento da parte del lottizzante.*

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

**Art.46:** *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, alla totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 47 :** *Concessioni edilizie nella lottizzazione.*

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

La richiesta di concessione edilizia è comunque subordinata, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche alle norme di attuazione allegate al progetto di lottizzazione.

## TITOLO III

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

### CAPO I : ELEMENTI DI ABITABILITA'

#### ART. 48: *Classificazione dei locali.*

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

- A1- Locali residenziali destinati all'abitazione individuale o collettiva in forma permanente o a rotazione d'uso.
- A2- Locali terziari destinati alle attività di servizio sia private che pubbliche nei quali la permanenza delle persone sia prolungata nel tempo sia in forma individuale che associata o collettiva.
- A3- Locali commerciali destinati alle attività di scambio, vendita ed esposizione di prodotti compreso i locali di deposito e magazzino nei quali la permanenza delle persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- A4- Locali produttivi destinati alle attività di produzione e trasformazione di prodotti e al loro stoccaggio dove la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

S1 - Annessi alle residenze rappresentate dai:

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

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

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

- autorimesse di solo posteggio.

S3 - Annessi tecnologici rappresentati da:

- torrini scala;
- locali macchine in genere sia a funzionamento automatico che sorvegliato e gestito secondo le norme degli Enti preposti;
- centrali termiche e di condizionamento;
- autoclavi;
- ascensori e impianti di risalita meccanizzati in sede proprie.

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

#### **Art. 49 : Caratteristiche dei locali.**

##### **1°) Dimensionali**

I locali di categoria A devono avere le dimensioni minime:

- superficiali mq. 9,00 con lato minore non inferiore a ml 2,00;
- altimetriche nette misurate tra pavimento e soffitto di ml 2,70.

Locali di superficie ed altezza inferiori sono classificati di categoria S.

In particolare:

- per i locali di categoria A1, destinati alla residenza permanente, si applicano le norme del D.M 5/7/75 e della L. 457/78 e loro successive integrazioni e modificazioni;
- per i locali di categoria A1, destinati alla residenza a rotazione d'uso, si applicano le norme specifiche per le attività alberghiere e di ristorazione;
- per i locali di categoria A2 - A3 - A4 dovranno essere rispettate le dimensioni minime prescritte dalle vigenti normative e prescrizioni ministeriali, regionali e comunali in materia specifica relativa al tipo di attività o servizio cui è destinato l'edificio.

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

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

- altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto di ml 2,40 con la sola eccezione delle cantine per le quali è consentita l'altezza minima di ml 2,10;
- altezza massima netta, misurata da pavimento a soffitto di ml 2,60.

Tutti i locali di categoria S1 e S2 con altezze superiori ai ml 2,60 concorrono alla determinazione della superficie lorda d'uso.

##### **2°) Areazione e illuminazione**

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

In particolare:

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

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

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

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

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

### 3°) Distributive.

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

### **Art. 50: Impianti speciali.**

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

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

**Art.51: Piani seminterrati.**

I locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati oltre che per locali di categoria S anche per locali di categoria A2 - A3 - A4, con assoluto divieto di locali A1 (abitazioni), purchè :

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

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

**Art. 52 : Soffitti inclinati.**

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

I locali di categoria *A1* non potranno comunque avere altezza media inferiore a ml 2,70, mentre i locali di categoria *A2, A3, A4* non potranno avere l'altezza media inferiore a mt 3,00.

**Art. 53: Sottotetti.**

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

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

L'altezza massima al colmo dei locali adibiti a sottotetto non abitabile non potrà comunque eccedere i 2,40 ml, mentre quella alla gronda dovrà essere inferiore a ml 0,80.

L'illuminazione e la ventilazione dei locali sottotetto potrà essere assicurata da lucernari, abbaini, finestre e simili la cui superficie illuminante complessiva sia minore di 1/12 della superficie netta interna e la singola superficie di illuminazione o di ventilazione dovrà essere inferiore a mq 0,40.

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

I volumi dei locali di sottotetto non abitabili, la cui altezza massima al colmo ecceda i 2,40 ml. sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici.

L'altezza derivante dalla costruzione del sottotetto non abitabile nelle zone del P.R.G. ( B, e C), calcolata come descritto al precedente art. 34 punti 12 e 13, deve essere contenuta nei limiti fissati nelle norme di attuazione del vigente P.R.G..

## CAPO II : DISTANZA TRA I FABBRICATI

**Art. 54:** *Distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.*

Nelle diverse zone omogenee dello strumento urbanistico generale sono prescritte distanze minime dai confini, dalle strade e tra i fabbricati. In particolare:

A) nelle zone B, C, ed E si applicano le norme del D.M. 2/6/68 n° 1444 e precisamente:

1°) distanza tra facciate prospicienti :

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

2°) dai confini inedificati:

- a confine;

- o a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza max prevista per la zona con un minimo assoluto di ml 5,00.
- 3°) dai confini edificati:
- in aderenza,
  - o alla distanza delle facciate prospicienti.
- 4°) dalle strade in funzione della loro classificazione:
- 4°.1) autostrade ml 60,00;
  - 4°.2) provinciali fuori dai centri abitati ml 20,00;
  - 4°.3) provinciali nei centri abitati allineamento con i fabbricati esistenti;
  - 4°.4) comunali ml 10,00 fuori dal centro abitato, allineamento con i fabbricati esistenti all'interno del centro abitato;
  - 4°.5) interpoderali ml 5,00;
- 5°) nelle zone E, per le costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici, stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione di prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari, il minimo assoluto dai confini è di ml 20,00, e non è consentita la costruzione sui confini.

**ART. 55: Misura delle distanze.**

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

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

**ART. 56: Misura delle altezze.**

L'altezza dei fabbricati realizzati su terreno piano viene misurata sul fronte prospiciente la strada a partire dalla quota di marciapiede o, in assenza di questo, dal colmo della strada, fino alla quota come definita nell'art. 34 capo 12 .

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

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

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

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

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

**ART. 57:** *Casi particolari relativi alle distanze ed alle altezze dei fabbricati.*

Qualora l'applicazione delle norme sulle distanze comporti arretramenti dal bordo stradale, dettati da fasce di rispetto ed altro, 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 in sede.

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

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

### **CAPO III : PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.**

#### **ART.58:** *Salubrità del terreno.*

Non si possono costruire edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

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

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e idonei a convogliare il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

#### **ART. 59:** *Isolamento dall'umidità.*

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

stio deve risultare almeno di 15 cm sul piano di campagna; il vespaio verrà escluso dal calcolo volumetrico.

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

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

**ART. 60: Isolamento termico.**

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

**ART. 61: Isolamento fonico.**

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

- *solai* (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costruiti con materiali e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiori a 70 db, per frequenza tra 100 e 3000 Hz;
- *pareti interne* (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenze tra 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.
- *parete esterne*. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db per frequenze tra 100 e 3000 Hz.

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

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati tutti gli 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 altre dispositivi dalla pavimentazione stradale o da qualunque altra struttura rigida in contrasto con esse.

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

**ART. 62: Cucine in nicchie.**

In alloggi di superficie netta fino a 100 mq possono essere consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc 15,00, purché aprentesi sull'altro locale regolamentare di almeno mc. 25,00 (complessivamente mc. 40,00) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione.

**ART. 63: Fognature.**

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere, le acque meteoriche, laddove la zona sia provvista di fognatura mista, 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, a tenuta stagna, ubicati nel territorio comunale devono osservarsi le prescrizioni dell'Autorità Sanitaria preposta.

**ART. 64: Impianti minimi.**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di: bidè, vaso igienico, lavabo, doccia o vasca.

E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

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

I vasi igienici devono essere dotati di sifone allacciato a canna di ventilazione.

**ART. 65:** *Rifornimento idrico ed impianto di sollevamento acqua.*

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

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

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

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

**ART. 66:** *Camere oscure, impianti termici.*

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

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

**ART. 67:** *Impianti per le lavorazioni insalubri.*

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

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario adotti nuovi metodi o speciali cautele tali che il relativo eser-

cizio di detti impianti non rechi nocimento alla salute degli abitanti, e ciò sempre subordinatamente al nulla osta dell'Ufficio Sanitario competente.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito di zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali e artigianali.

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

## CAPO IV : PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### **ART. 68:** *Coperture.*

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

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

### **ART.69:** *Pareti divisorie.*

Nei locali destinati ad autorimesse, caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc., sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi carattere di infisso.

### **ART.70:** *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 al fuoco.

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

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

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

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

Restano ferme le disposizioni di cui al D.M. 16/05/1987, n° 246.

**ART.71:** *Canne fumarie.*

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

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

**ART.72:** *Rinvio a leggi particolari.*

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

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

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

**ART.73:** *Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto.*

La installazione delle bombole di gas di g.p.l. per uso domestico, ove tecnicamente possibile, 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.74: Norme tecniche di edilizia.**

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

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

### **ART.75 : Decoro generale.**

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

### **ART. 76: Manutenzione.**

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

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

### **ART.77: Tabele stradali e numeri civici.**

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano 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 del ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

**ART. 78: Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.**

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

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

**ART. 79: Uscite dalle autorimesse e rampe.**

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

**ART. 80: Zoccolature.**

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

**ART. 81: Elementi aggettanti.**

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

Balconi e pensiline non sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 3,80 dal marciapiede rialzato; la sporgenza delle parti aggettanti delle pareti sul suolo pubblico non

deve superare un decimo della larghezza della strada 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 ml. 4,50.

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

Se i balconi sporgono, dal filo del fabbricato, più di ml 1,50 le distanze minime sia dal confine sia dal fabbricato vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

**ART. 82: Intercapedine.**

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

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 51.

**ART. 83: Coperture.**

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

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

**ART. 84: Recinzioni.**

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

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

Le recinzioni in muratura a confine con strade pubbliche o private o soggette al pubblico transito non possono avere un'altezza superiore a ml 1,00 dal piano di sistemazione o dal marciapiede ed una parte superiore in elementi aperti (ringhiera e simili) fino al raggiungimento di un'altezza massima complessiva di ml 2,20. La recinzione tra i lotti privati può essere consentita, fino a ml

2,20, tutta in muratura piena. Deve essere previsto il vano per i contatori (Enel, Gas, Acqua, ecc.) ed eventualmente, se richiesto dall'Amministrazione, un apposito vano per i contenitori della N.U..

Nei fondi agricoli ineditati, al fine di permettere il naturale deflusso delle acque piovane, non sono consentiti muri di cinta, qualunque ne sia l'altezza; sono consentite, esclusivamente, recinzioni con tipologie "a griglia o a stecato".

Nelle zone agricole edificate o da edificare è possibile costruire muri in muratura piena fino a ml 2,20 o in muratura piena fino ad 1,00 ml e soprastante ringhiera, solo per la parte relativa all'area di pertinenza necessaria al fabbricato.

**ART. 85: 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 materiale, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, è subordinata al rilascio della concessione edilizia.

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera da realizzare con la precisazione dei materiali, e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Nelle opere di nuove costruzioni o ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di restauro e risanamento conservativo, o di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali, il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

Sono vietate le insegne, i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione e ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità di incroci stradali o quando, più in generale, siano in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da costituire intralcio ai pedoni.

Il Sindaco con propria ordinanza può obbligare i proprietari a rimuovere le insegne, i cartelli, ecc., in contrasto con le disposizioni di cui ai precedenti capoversi.

**ART. 86: Marciapiedi e porticati.**

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

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

**ART. 87: Zone verdi e parchi.**

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

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

**ART. 88: Depositi di materiali.**

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

**CAPO VI : CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

**ART. 89: Norme particolari.**

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

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

**ART. 90: Aree scoperte.**

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

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

**ART. 91:** *Parcheggi.*

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

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

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

**ART. 92:** *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 ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti al fine di non sconvolgere il regolare assetto della città, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, colore, linea e materiali. In particolare negli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1089/39 sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro senza alterazione dei volumi.

stico generale sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I: DISPOSIZIONI FINALI.

##### **ART. 96:** *Deroghe.*

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico purché non configurino una variante di zona, fatto salvo il disposto della L.R. n° 51 del 3/10/78. Deve risultare l'interesse pubblico dell'opera da realizzare e deve essere assicurato che la stessa non subisca variazioni d'uso.

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

In tal caso il termine previsto all'art. 13 comma 1 del presente regolamento è prorogato del tempo necessario per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

##### **ART. 97:** *Adeguamento delle costruzioni precedenti.*

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

##### **ART. 98:** *Definizione di opere abusive o in parziale difformità.*

Si definiscono opere abusive:

- a) le opere eseguite in assenza di concessione edilizia o di autorizzazione;

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

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

#### **ART. 99 : Sanzioni amministrative.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17/8/1942 n° 1150 integrata dalla Legge 6/8/1967 n° 765, non beneficiano della agevolazione fiscali previste dalle norme vigenti né di contributi o altre previdenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazione di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che accedano 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.100: Sanzioni penali.**

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

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

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene e salvo che il fatto non costituisca un più grave reato, fermo restando le sanzioni previste dal precedente art. 99, si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e della concessione;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi

nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico; archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione.

- d) L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al presente capo.
- e) Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego della concessione in sanatoria, l'udienza viene fissata d'ufficio dal Presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese della presentazione del ricorso.
- f) Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

**ART.101:** *Entrata in vigore del Regolamento.*

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

**CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE.**

**ART. 102:** *Opere già autorizzate; costruzioni preesistenti.*

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

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

Eventuali varianti in corso d'opera saranno assentibili solo se conformi alle prescrizioni del presente Regolamento.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la C.E.C., ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti su suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritto, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici o delle parti in questione.

**ART.103:** *Occupazione di suolo pubblico.*

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

**ART.104:** *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.105:** *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 possibili entro il termine di anni 2 (due) dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

**ART.106:** *Antenne radio e TV.*

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

**ART.107:** *Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc.*

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

**ART.108: Locali integrativi per la residenza.**

Sono considerati locali integrativi per la residenza gli spazi chiusi per il gioco dei bambini e sale per riunioni condominiali con relativi servizi, depositi per biciclette, per recipienti dell'immondizia, ecc.. Tali locali vanno previsti, obbligatoriamente, per gli edifici residenziali con un numero minimo di unità immobiliari residenziali superiori a otto. Le superficie relative non sono da computare nel calcolo della Superficie Utile dell'edificio al fine della definizione del contributo per il costo di costruzione.

Essi saranno per lo più, salvo casi particolari, posti al piano terreno, in particolare i locali deposito, in modo da poter essere fruiti in maniera più conveniente.

Ai piani terra degli edifici per abitazione, industriali, artigianali, uffici, ecc., anche se provvisti di portineria, andranno sistemate cassette per il recapito della corrispondenza.

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### *CAPO I - Oggetto del regolamento*

Art. 1 : Oggetto del regolamento.

##### *CAPO II - Richiesta della concessione edilizia - procedura per l'esame dei progetti - pareri.*

Art. 2 : Opere soggette a comunicazione, denuncia di attività, autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 3 : Opere non soggette ad autorizzazione o concessione

Art. 4 : Lavori vietati o ammessi eccezionalmente

Art. 5 : Progettisti e costruttori

Art. 6 : Comunicazioni, domande e documentazione a corredo

Art. 7 : Procedura per la presentazione della domanda

Art. 8 : Procedura per l'esame dei progetti e dei 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 : Commissione edilizia integrata (*soppresso*)

Art. 13 : Determinazione del Responsabile del Servizio sulla domanda

Art. 14 : Oneri di costruzione e di urbanizzazione

Art. 15 : Titolare della concessione e variazioni

Art. 16 : Validità, decadenza della concessione edilizia

Art. 17 : Varianti al progetto

Art. 18 : Responsabilità del titolare, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori

##### *CAPO IV - Esecuzione della concessione edilizia*

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

Art. 20 : Direzione dei lavori e costruttore

Art. 21 : Ordine di cantiere

Art. 22 : Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Art. 23 : Visite di controllo termini e modalità

Art. 24 : Norme particolari per cantieri edilizi

Art. 25 : Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

*CAPO V - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.*

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

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

*CAPO VI - Aggiornamento cartografia.*

Art. 28 : Aggiornamento della cartografia

Art. 29 : Normativa antisismica

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

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

Art. 30 : Zonizzazione

Art. 31 : Norme di attuazione

Art. 32 : Varianti

Art. 33 : Indici e parametri

Art. 34 : Definizione degli indici e dei parametri

Art. 35 : Modalità d'intervento

*CAPO II - Attività urbanistica privata: lottizzazioni*

Art. 36 : Definizione di lottizzazione

Art. 37 : Lottizzazione obbligatorie e facoltative

Art. 38 : Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazioni

Art. 39 : Modalità di redazione dei piani di lottizzazione

Art. 40 : Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Art. 41 : Proposta di convenzione ed oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione di opere per l'urbanizzazione.

Art. 42 : Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Art. 43 : Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni

Art. 44 : Opere di allacciamento a pubblici servizi e di urbanizzazione: progetti relativi, esecuzione e controlli

Art. 45 : Penalità per inadempimenti da parte del lottizzante

Art. 46 : Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di

urbanizzazione  
Art. 47 : Concessioni edilizie nelle lottizzazioni

### TITOLO III

#### **PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIODIVERSE A CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

##### *CAPO I - Elementi di abitabilità.*

Art. 48 : Classificazione dei locali  
Art. 49 : Caratteristiche dei locali  
Art. 50 : Impianti speciali  
Art. 51 : Piani seminterrati  
Art. 52 : Soffitti inclinati  
Art. 53 : Sottotetti

##### *CAPO II - Distanze tra i fabbricati.*

Art. 54 : Distanze tra i confini ed i fabbricati  
Art. 55 : Misura delle distanze  
Art. 56 : Misure delle altezze  
Art. 57 : Casi particolari relativi alle distanze ed alle altezze dei fabbricati

##### *CAPO III - Prescrizioni igienico-edilizie.*

Art. 58 : Salubrità del terreno  
Art. 59 : Isolamento dell'umidità  
Art. 60 : Isolamento termico  
Art. 61 : Isolamento fonico  
Art. 62 : Cucine in nicchia  
Art. 63 : Fognature  
Art. 64 : Impianti minimi  
Art. 65 : Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento d'acqua  
Art. 66 : Camere oscure ed impianti termici  
Art. 67 : Impianti per le lavorazioni insalubri

##### *CAPO IV - Prescrizioni antincendio.*

Art. 68 : Coperture

- Art. 69 : Pareti divisorie
- Art. 70 : Scale ed ascensori
- Art. 71 : Canne fumarie
- Art. 72 : Rinvio a leggi particolari
- Art. 73 : Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

*CAPO V - Prescrizioni varie.*

- Art. 74 : Norme tecniche di edilizia
- Art. 75 : Decoro Generale
- Art. 76 : Manutenzione
- Art. 77 : Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 78 : Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici
- Art. 79 : Uscite dalle autorimesse e rampe
- Art. 80 : Zoccolature
- Art. 81 : Elementi aggettanti
- Art. 82 : Intercapedini
- Art. 83 : Coperture
- Art. 84 : Recinzioni
- Art. 85 : Mostre, vetrine, insegne
- Art. 86 : Marciapiedi e porticati
- Art. 87 : Zone verdi, parchi
- Art. 88 : Depositi di materiali

*CAPO VI - Caratteristiche di urbanizzazione.*

- Art. 89 : Norme particolari
- Art. 90 : Aree scoperte
- Art. 91 : Parcheggi
- Art. 92 : Protezione dell'ambiente

*CAPO VII - Edifici ed ambienti con destinazione particolare.*

- Art. 93 : Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
- Art. 94 : Locali per allevamento e ricovero animali
- Art. 95 : Impianti per lavorazioni insalubri

**TITOLO IV**

**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

*CAPO I - Disposizioni finali.*

- Art. 96 : Deroghe
- Art. 97 : Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 98 : Definizione di opere abusive o in parziale difformità
- Art. 99 : Sanzioni amministrative
- Art.100 : Sanzioni penali
- Art.101 : Entrata in vigore del regolamento

*CAPO II - Disposizioni transitorie.*

- Art.102: Opere già autorizzate, costruzioni preesistenti
- Art.103: Occupazioni di suolo pubblico
- Art.104: Depositi di materiale nelle zone residenziali
- Art.105: Canne fumarie
- Art.106: Antenne rai; e TV
- Art.107: Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc.