



DISPOSIZIONI GENERALI - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 - (Oggetto del regolamento)
Art. 2 - (Richiami a disposizioni generali di legge)

ATTIVITA' EDILIZIA

- Art. 3 - (Definizioni degli interventi edilizi)
Art. 4 - (Sportello unico per l'edilizia)

TITOLI ABILITATIVI

- Art. 5 - (Attività edilizia libera)
Art. 6 - (Permesso di costruire)
Art. 7 - (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)
Art. 8 - (Competenza al rilascio del permesso di costruire)
Art. 9 - (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)
Art. 10 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)
Art. 11 - (Varianti al progetto)
Art. 12 - (Denuncia di inizio attività)
Art. 13 - (Disciplina della denuncia di inizio attività)
Art. 14 - (Progettisti e costruttori)
Art. 15 - (Lavori eseguiti d'urgenza)
Art. 17 - (Commissione edilizia – Composizione)
Art. 18 - (Compiti della Commissione Edilizia)
Art. 19 - (Adunanza della Commissione Edilizia)

ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 20 - (Inizio dei lavori – Capisaldi – Attacchi fognature e acquedotto)
Art. 21 - (Direttore dei lavori e costruttore)
Art. 22 - (Sistemazione del cantiere)
Art. 23 - (Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)
Art. 24 - (Visite di controllo)
Art. 25 - (Norme particolari per i criteri edilizi)
Art. 26 - (Sospensione dei lavori)

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

- Art. 27 - (Certificato di agibilità)
Art. 28 - (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità)

ELEMENTI DI AGIBILITÀ

- Art. 29 - (Classificazione dei locali)
Art. 30 - (Caratteristiche dei locali)
Art. 31 - (Impianti speciali)
Art. 32 - (Soffitti inclinati o a quote diverse)
Art. 33 - (Classificazione dei piani)
Art. 34 - (Piani interrati)
Art. 35 - (Piani seminterrati)
Art. 36 - (Piani terreni e rialzati)
Art. 37 - (Sottotetti)
Art. 38 - (Soppalchi)



DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 39 - (Parametri edilizi)

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art. 40 - (Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)
- Art. 41 - (Uso di distacchi tra fabbricati)
- Art. 42 - (Igiene del suolo e del sottosuolo)
- Art. 43 - (Isolamento dall'umidità)
- Art. 44 - (Isolamento termico)
- Art. 45 - (Isolamento fonico)
- Art. 46 - (Prevenzione della condensazione del vapore)
- Art. 47 - (Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)
- Art. 48 - (Latrine e tubi di scarico e materie luride)
- Art. 49 - (Fognature)
- Art. 50 - (Pozzi neri)
- Art. 51 - (Pozzi, vasche e cisterne)
- Art. 52 - (Impianti minimi)
- Art. 53 - (Bucatai e stenditoi)
- Art. 54 - (Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)
- Art. 55 - (Impianto di sollevamento acqua)
- Art. 56 - (Impianto antenna collettiva TV)
- Art. 57 - (Ascensori)
- Art. 58 - (Camere oscure, impianti termici)

PRESCRIZIONE ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

- Art. 59 - (Copertura)
- Art. 60 - (Pareti divisorie)
- Art. 61 - (Scale)
- Art. 62 - (Scale e bocche antincendio in edifici alti)
- Art. 63 - (Canne fumarie)
- Art. 64 - (Rinvio a leggi particolari)

ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

- Art. 65 - (Decoro generale)
- Art. 66 - (Manutenzione)
- Art. 67 - (Zoccolature)
- Art. 68 - (Coperture)
- Art. 69 - (Elementi ornamentali degli edifici)
- Art. 70 - (Elementi aggettanti)
- Art. 71 - (Tende e inferriate)
- Art. 72 - (Mostre – vetrine – insegne)
- Art. 73 - (Apparecchi di illuminazione)
- Art. 74 - (Marciapiedi e porticati)
- Art. 75 - (Recinzioni)
- Art. 76 - (Zone verdi e parchi)

PRESCRIZIONI VARIE

- Art. 77 - (Norme tecniche di buona costruzione)
- Art. 78 - (Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)



- Art. 79 - (Uscite dalle autorimesse e rampe)
- Art. 80 - (Intercapedini)
- Art. 81 - (Depositi di materiali)
- Art. 82 - (Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)
- Art. 83 - (Cassette per corrispondenza)

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 84 - (Copertura a tetto)
- Art. 85 - (Copertura a terrazzo)
- Art. 86 - (Cornicioni)
- Art. 87 - (Bordature di terrazze, balconi ecc.)
- Art. 88 - (Balconi, pensiline e aggetti)
- Art. 89 - (Ringhiera)
- Art. 90 - (Copertine e soglie)
- Art. 91 - (Parapetti di finestre)
- Art. 92 - (Intonaci esterni)
- Art. 93 - (Murature in vista e rivestimenti esterni)
- Art. 94 - (Rivestimenti interni)
- Art. 95 - (Tinteggiature)
- Art. 96 - (Sistemi di prefabbricazione ammessi)

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

- Art. 97 - (Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)
- Art. 98 - (Locali per allevamento e ricovero animali)
- Art. 99 - (Impianti per lavorazioni insalubri)

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

- Art. 100 - (Norme generali)
- Art. 101 - (Norme particolari)
- Art. 102 - (Aree a verde scoperte)
- Art. 103 - (Parcheggi)
- Art. 104 - (Protezione dell'ambiente)

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

- Art. 105 - (Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)
- Art. 106 - (Proposta di convenzione)
- Art. 107 - (Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)
- Art. 108 - (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)
- Art. 109 - (Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)
- Art. 110 - (Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni. Controlli)
- Art. 111 - (penalità per inadempienza da parte del lottizzante)
- Art. 112 - (Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)
- Art. 113 - (Concessioni nella lottizzazione)
- Art. 114 - (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)



DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 115 - (Deroghe)
Art. 116 - (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 117 - (Opere già autorizzate)
Art. 118 - (Occupazioni del suolo pubblico)
Art. 119 - (Depositi di materiali nelle zone residenziali)
Art. 120 - (Canne fumarie)
Art. 121 - (Antenne Radio e T.V.)
Art. 122 - (Autorimesse private, lavanderie ecc.)



DISPOSIZIONI GENERALI OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - (Oggetto del regolamento)

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla legge 28.1.78 n. 10, legge 5.8.78 n. 457, dalla legge Regione Campania n. 62 del 29.12.72 **nonché dal D.P.R 380/2001, dal D.P.R. 327/2001, dal D.Lgv. 152/99 e dalla L.R 19/2001.**

Art. 2 - (Richiami a disposizioni generali di legge)

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



ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 3 - (Definizioni degli interventi edilizi)

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ;
- d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;



7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”**, quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 4 - (Sportello unico per l’edilizia)

E’ costituito un ufficio denominato Sportello unico per l’edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l’amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività;

Tale ufficio provvede in particolare :

1. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
2. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l’accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all’elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
3. all’adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell’articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
4. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
5. alla cura dei rapporti tra l’amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto dell’istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all’applicazione della parte II del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l’ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell’ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L’ufficio cura altresì gli incombenti necessari ai fini dell’acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell’intervento edilizio.



TITOLI ABILITATIVI

Art. 5 - (Attività edilizia libera)

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria ;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non necessitano di titolo abilitativo le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune ovvero da altri Enti istituzionalmente competenti.

Art. 6 - (Permesso di costruire)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

gli interventi di nuova costruzione;

gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 7 - (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale , di quelli attuativi e del presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Art. 8 - (Competenza al rilascio del permesso di costruire)

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della Legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio

Il permesso di costruire è sempre dato con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il Permesso è trasferibile ai successori a venti causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di sanzioni previsti all'art. 15 della legge 28-1-77 n. 10.

Il permesso di costruire decade:



quando risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta ;
quando il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuto titolo ;
quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune. In questo ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese solo dopo la nomina di un nuovo direttore dei lavori.

Art. 9 - (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività .Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 10 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati deve essere presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri :
 - ASL (nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione cfr. art. 20 comma 1 DPR 380/2001);
 - VV.FF. ove richiesto dalla specifica normativa antincendio.E gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.



4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da ASL e VV.FF. il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi assoggettabili a denuncia di inizio di attività è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda

Art. 11 - (Varianti al progetto)

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche se queste sono di carattere meramente strutturale, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario (salvo i casi nei quali esse possano ottenersi con Denuncia di inizio attività).

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera;

Art. 12 - (Denuncia di inizio attività)

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le opere che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico - edilizia vigente non riconducibili a :

gli interventi di nuova costruzione;

gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni



contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
a) gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente comma 1, lettera c);
b) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali o attuativi recanti precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

Art. 13 - (Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di € 516,00.

Art. 14 - (Progettisti e costruttori)

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

I predetti professionisti devono essere iscritti nell'Albo Professionale.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture di cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.



Art. 15 - (Lavori eseguiti d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo dei VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli 3 e 4 entro 15 giorni dalla data dell'ordinanza.

Art. 16 - (Domanda di permesso di costruire e allegati a corredo della domanda)

La domanda di permesso di costruire, compilata in bollo, deve essere diretta al Sindaco.

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

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista anche copia autentica del titolo di cui all'art. 4 della legge 28-1-77 n. 10.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Per le concessioni riservate solo a talune categorie (imprenditori agricoli, commercianti, ecc.) alla domanda deve essere allegata la documentazione comprovante il possesso delle qualità che abilitano all'ottenimento di quanto richiesto.

La domanda di concessione deve essere obbligatoriamente corredata da tutti o parte dei documenti di cui alla seguente lista, così come specificato nell'allegato quadro sinottico, che integra le prescrizioni di cui al presente articolo:

- 1) Questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici, vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per 100 m oltre l'area stessa;
- 3) Estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 4) Certificato storico catastale attestante la consistenza dell'immobile alla data di adozione del Piano unicamente per le zone di cui all'art. 37 delle norme di attuazione;
- 5) Attestazione sull'utilizzabilità ai fini dell'accorpamento di aree agricole ricadenti in altri Comuni;
- 6) Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 7) Planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori e con le indicazioni degli alberi di alto fusto ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 8) Planovolumetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, di inviluppo, dimensioni, quote generali e distanze, l'area progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento pianoaltimetrico dell'area oggetto dell'intervento e di quelle circostanti fino alla distanza di m. 30,00 o a quella maggiore prescritta dalle norme del Piano Urbanistico per lo studio di impatto ambientale di cui al punto 6); l'andamento planivolumetrico di tutti i manufatti ricadenti nell'area rappresentata; le sezioni schematiche atte a dimostrare il rispetto del criterio di visuale libera (così come definito dal piano urbanistico) per l'opera progettata; la sistemazione delle zone non edificate;
- 9) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;



- quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzioni delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc.,);
 - nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognature bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse o depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc..
 - Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione 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 di destinazione d'uso degli stessi;
- 10) Disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- 11) Disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- 12) Disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione a terra.
- 13) Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 14) Rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 15) Disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;



- 16) Relazione illustrativa;
- 17) Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF. ove richiesto;
- 18) Nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti o del competente servizio regionale;
- 19) Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
- 20) La documentazione integrativa eventualmente richiesta dal piano urbanistico in zone o casi specificatamente indicati.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 7-8-9-10-11-12-14-15 devono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a cm. 93, e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copia riprodotta, piegata secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge. Tutte le tavole di cui al precedente comma e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale ed il codice fiscale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

Art. 17 - (Commissione edilizia – Composizione)

La Commissione edilizia , se nominata dal Consiglio Comunale, è composta:

- dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- dall'Assessore ai LL.PP. ovvero da chi ne esplica le funzioni;
- dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica – Dipartimento di Prevenzione ASL Ce/2 o suo delegato ;
- da due tecnici, di cui uno almeno ingegnere o architetto designati dal Consiglio Comunale;
- da tre persone residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale e particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali;
- dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato.
- Per le funzioni sub-delegate al Comune in materia di Beni Ambientali, ai sensi della legge R.C. n. 65 dell'1-9-81 la Commissione è integrata da:
- cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline agricolo - forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale senza diritto al voto, con funzioni di relatore.

I Commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica due anni e sono rieleggibili; quelli di cui alla lettera g) vanno rinnovati ogni due anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Qualora uno dei membri effettivi cessasse dall'ufficio durante il biennio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione ed il nuovo nominativo rimarrà in carica sino al compimento del biennio medesimo.

Saranno considerati decaduti quei membri che senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.



Il Sindaco può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone particolarmente e notoriamente esperte su progetti posti all'esame della Commissione.

Art. 18 - (Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione edilizia è chiamata per dare parere consultivo:
sull'interpretazione nonché su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 3;
in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
sulle questioni di ambiente onde salvaguardare e valorizzare le risorse del territorio identificate dal Piano Urbanistico;
sull'inserimento del territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
sulle opere pubbliche del Comune;
in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
sul rinnovo di concessioni edilizie;

La Commissione Edilizia, integrata dagli esperti di cui al punto g) dell'art. 10 esprime altresì parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II – lettere b), d) ed f) del D.P.R. n. 6161 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali;

In ogni caso la Commissione esprime parere sulla legittimazione delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza dell'intervento alle esigenze e alla cultura della comunità.

Essa può proporre le eventuali modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente regolamento Edilizio.

La Commissione Edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta 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 e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

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

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione "ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente" e sarà espresso quindi parere contrario al rilascio delle singole licenze edilizie.

Art. 19 - (Adunanza della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.



Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri con diritto di voto, tra i quali il Presidente, ed almeno:

uno dei tecnici di cui al punto d), per le sedute ordinarie;

tre degli esperti di cui al punto g), per quelle convocate per le funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo cui fa parte il Presidente.

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

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

Dell'osservanza di queste prescrizioni deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia..." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.



ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 20 - (Inizio dei lavori – Capisaldi – Attacchi fognature e acquedotto)

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

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di adempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 (sessanta) giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare del permesso di costruire deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 21 - (Direttore dei lavori e costruttore)

Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e dell'assistente ai lavori.

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

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

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 22 - (Sistemazione del cantiere)

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore dell'opera in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché gli estremi della concessione.

In cantiere devono essere conservate la concessione e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità Comunale e statale, fino al completamento dei lavori.

Art. 23 - (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 la



concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di costruire 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. 24 - (Visite di controllo)

Il titolare del permesso di costruire nei casi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco: all'inizio dei lavori, per il controllo di punti fissi di linea e livello; alla fine dei lavori per le verifiche finali;

Il titolare del permesso di costruire 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 o di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 25 - (Norme particolari per i criteri edilizi)

Si richiamano espressamente:

le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e dei combustibili e dei macchinari;

le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori;

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi a 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. 26 - (Sospensione dei lavori)

È vietato eseguire soltanto in parte le opere approvate se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione al riguardo.

Qualora, per cause di forza maggiore, l'opera non potesse completarsi secondo il progetto approvato e rimanesse sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori, le parti eseguite devono essere sistematiche in modo da non presentare inconvenienti per la stabilità, per l'estetica, per l'igiene, per la viabilità e, comunque, dovranno essere uniformate alle prescrizioni che al riguardo venissero emanate dal Sindaco.



AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 27 - (Certificato di agibilità)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 28 - (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità)

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alla legge 46/90 e legge 10/91.Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico ;
 - b) la documentazione indicata al comma 1;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ;
4. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato allegato alla richiesta il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.



ELEMENTI DI AGIBILITÀ

Art. 29 - (Classificazione dei locali)

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

A.1 – Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A.2 – Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, controlli, lavaggi, vendite, magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

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

S.1 – servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici o di lavoro;

S.2 – a) scale che collegano più di due anni;

 b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq, di superficie o 8 metri di lunghezza;

 c) magazzini e depositi in genere;

 d) autorimesse di solo posteggio;

 e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

 f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 – a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

 b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

 c) vani scala colleganti solo due piani;

 d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

Art. 30 - (Caratteristiche dei locali)

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

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche: ml. 2,10 (per le cucine minimo di m. 1,60) ;
- superficiali: mq. 8,50 (per le cucine mq. 7; per i negozi secondo le norme specifiche di zona);
- cubiche: mc. 25 (per le cucine mc. 20);

L'altezza minima dei locali di categoria A1) senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in m. 2.70 netti; per la categoria A2) deve essere pari ad almeno n. 3.00.

I locali di S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi a cielo libero non aperti, con le limitazioni di cui all'art. 39 e salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superfici delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4. Tale norma non si applica ai locali di categoria S3.



Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali con un minimo di m. 1.10 per i locali di cat. S2/b e di m. 0.90 per quelli di categoria S3; l'altezza minima consentita è di mt. 2.40.

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

Art. 31 - (Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle persone per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica – Dipartimento di Prevenzione ASL Ce/2 o suo delegato .

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

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

Art. 32 - (Soffitti inclinati o a quote diverse)

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m. 2.0 per i locali di cat. A.

Art. 33 - (Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2 ed S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 34 - (Piani interrati)

I piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di cat. S2 e S3.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quelle dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di collegamento delle acque stesse che a giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e



Sanità pubblica – Dipartimento di Prevenzione ASL Ce/2 o suo delegato e dell’Ufficio Tecnico Comunale sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico e tecnico.
L’aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d’aria.

Art. 35 - (Piani seminterrati)

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle circostanti il fabbricato, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a m. 1.20 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; l’altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d’uso; esiste un intercapedine con cunetta più bassa della quota del pavimento e con larghezza pari a 1/3 dell’altezza; il pavimento posa su vespaio aerato e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione da sottoporre all’Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L’Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali soltanto per fabbricati nella zona A (centro storico)

Art. 36 - (Piani terreni e rialzati)

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a m. 2.30 dal piano delle sistemazioni esterne non sono consentite destinazioni di cat. A.1.

In casi di edifici in pendenza, tale misura va verificata al centro della fronte a valle di ogni alloggio con la ulteriore condizione che anche a monte i davanzali delle finestre non siano mai a meno di m. 2.00 dal sottostante piano esterno.

Salvo gli ingressi, le autorimesse, i negozi, i laboratori, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall’interno.

Fanno eccezione a tali norme gli alloggi delle case a schiera e delle case unifamiliari isolate o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un’area di pertinenza dell’edificio e di profondità non inferiore a m. 8.

Può essere inoltre ammessa, in relazione a particolari situazioni ambientali, la costruzione di locali con destinazione di cat. A1 al piano rialzato di edifici con non più di tre piani abitabili.

In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m. 2.00 dal livello del marciapiede perimetrale e della sistemazione esterna; questa altezza potrà essere ridotta a m. 1.60 se l’edificio sarà fornito di giardino antistante della profondità minima di m. 8.00.

Art. 37 - (Sottotetti)

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti a m. 2.00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

In corrispondenza delle coperture dei soli volumi tecnici (vano comando ascensori – lavanderie – stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l’altezza media sia non inferiore ai m. 2.70, quella minima non inferiore a m. 2.20 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un’altezza non superiore a m. 0.50, siano inaccessibili.

L’isolamento delle coperture, realizzato sia con camere d’aria sia con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.



Art. 38 - (Soppalchi)

I soppalchi sono sempre consentiti a condizione che: la superficie del soppalco sia non superiore ad 1/3 di quella locale di cui è posto; l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di m. 4.70; che la superficie di aerazione sia non minore di 1.6 di quella complessiva dei pavimenti del soppalco e del locale; che il soppalco sia areato e illuminato direttamente.

Sono consentiti soppalchi non areati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare di ¼ del perimetro del soppalco.



DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 39 - (Parametri edilizi)

SU = Superficie utile – La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso scale e vani) completamente fuori terra.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- autorimesse di cat. S2/d, se di altezza netta non superiore a m. 2.20 e con il limite di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;
- cantine, legnaie e magazzini in genere (cat. S2/c,f) di altezza netta non superiore a m. 2.20, con il limite globale di 1 mq. per ogni 30 mc. di costruzione;
- servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), con il limite di 1 mq. per ogni 70 mc.;
- porticati di uso pubblico;
- porticato di uso privato, se di altezza netta non superiore a m. 2.60;
- sottotetti aventi altezza netta media non superiore a m. 2,20 ed altezza minima , in corrispondenza delle pareti perimetrali, non superiore a mt. 1,40 ;
- terrazzi coperti che rispettano le seguenti condizioni :
 - a. la percentuale di pareti chiuse non ecceda il 75% del perimetro;
 - b. la superficie netta non superi i 12 mq ;
 - c. la somma di tutti i terrazzi coperti non superi il 20% della superficie utile del piano abitabile.

Sono invece incluse nel computo della superficie utile le superfici destinate a:

- autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e porticati di uso privato di altezza superiore a quelle indicate nel comma precedente;
- autorimesse, cantine, legnaie e magazzini che, pur avendo altezza netta non superiore a m. 2,20, eccedano i limiti planimetrici indicati al comma precedente, limitatamente alla parte eccedente;
- sottotetti con altezza netta media superiore a m. 2,20 e altezza in corrispondenza delle pareti perimetrali superiore a m.1,40 ;
- servizi tecnici, per la parte eccedente il limite indicato al comma precedente;
- corpi aggettanti chiusi, anche se con superfici completamente vetrate (bow windows);

SC = Superficie coperta – Area della linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensiline. Sono compresi nei contorni lordi le superfici degli sbalzi chiusi (bow windows).

HF = Altezza delle fronti – Ai fini della determinazione dei distacchi.

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra :

la più bassa delle due quote:

a – media del marciapiede o del terreno

b – piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote:

a – soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)

b - bordo superiore della linea di gronda o media della inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenza superiore al 45%.



H = Altezza del fabbricato – Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume – La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento o, per i sottotetti, da pavimento a soffitto).

De = Distacco tra gli edifici – È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

Dc = Distacco dai confini – È la minima distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

Spazi interni agli edifici - Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

AC = Ampio cortile – Spazio interno con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.00;

P = Patio – Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più' piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;

C = Cortile – Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

CH = Chiostrina – Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00, aggetti o rientranze superiori a cm. 5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm. 30.

Eventuali differenti definizioni riportate nel piano urbanistico sono prevalenti.



PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 40 - (Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

Nell’ampio cortile” e nel “patio” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; Nell’ampio cortile” possono ammettersi costruzioni accessorie ad un piano per guardiola e simili, con il limite di mc. 100.

Nel “cortile” possono affacciare solo ambienti di cat. S. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L’uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell’autorità Sanitaria e dei VV.FF.. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, tranne che se sono completamente traforati o traslucidi, e per altezza se solo piano terreno.

Nelle “chiostre” possono affacciarsi soltanto ambienti di cat. S1 e S3. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostre sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

Art. 41 - (Uso di distacchi tra fabbricati)

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi e rampe di accesso a parcheggio. In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell’edificio dall’umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 42 - (Igiene del suolo e del sottosuolo)

Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame o altro materiale putrido od insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido od esposto ad invasione di acque, anche soltanto per la oscillazione della falda sotterranea si munirà di sufficienti drenaggi il perimetro del fabbricato e in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art. 43 - (Isolamento dall’umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall’umidità del suolo.

I locali di Cat. A1 ed S a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi in cui al precedente art. 33.

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

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



Art. 44 - (Isolamento termico)

I muri esterni interessanti locali di cat. A e S1 dovranno avere spessore non inferiore a cm 26 se in muratura di mattoni, a cm. 30 se in muratura di tompagno a doppia fodera con interposta camera d'aria o a blocchetti di lapillo e cemento, a cm. 40 se in tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ed una testa intonacata da entrambi le parti.

Son consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere una coibenza pari a quella di murature di mattoni pieni a due teste o a una testa, rispettivamente per i muri esterni e divisorii.

Art. 45 - (Isolamento fonico)

Per la tutela dell' ambiente esterno ed abitativo dall'inquinamento acustico, devono essere rispettate le norme e gli adempimenti previsti dalla legge 26/10/95 n. 447 "Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico".

Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive , sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali , i provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei predetti immobili ed infrastrutture , nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

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 di 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, scala 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 db, 30 per le stesse frequenze.

Pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere il potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. Per le 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 ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

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

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

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.



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

Art. 46 - (Prevenzione della condensazione del vapore)

Per limitare la formazione del vapore d’acqua sui muri e i solai, si dovrà provvedere a:

- installare bocchette di ventilazione al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
- ventilare i muri a cassetta provvisti di intercapedine;
- favorire i ricambi d’aria tra i locali interni;
- adottare in ogni caso per l’interno gli intonaci a malta di calce, escludendo gli intonaci a malta di cemento.

Art. 47 - (Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, ubicato in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, P.V.C. ecc.)

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno direttamente convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti alle pluviali, con esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Le pluviali verranno collegate alla fognatura tramite pozzetto sifonato e con le modalità di cui all’art. 48.

Le pluviali ubicate in aree soggette a pubblico transito saranno realizzate in ghisa o in materiale di pari resistenza, per un tratto di mc. 2.50 dal suolo.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconci o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediare provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 48 - (Latrine e tubi di scarico e materie luride)

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private condutture di materie luride a meno che l’area antistante non sia sottratta al pubblico transito e fatto salvo, comunque, quanto disposto all’art. 64.

Art. 49 - (Fognature)

Tutti gli scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili o produttivi devono essere effettuati nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 152/99 e smi.

Gli impianti di fognatura nonché gli allacciamenti alla rete fognaria comunale devono essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche previste dal Ministero dei Lavori Pubblici – Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento – Allegato 4 (Supp. Ordinario G.U. n° 48 del 21/02/1977).

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all’innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questo, in fosse septicche, (nella zona agricola lo smaltimento dovrà essere effettuato secondo quanto



previsto dall'art. 29 comma 27 lett. a) del D.Lgs. 152/99 e smi) (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad un ml. dal perimetro dell'edificio e dieci ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione portate fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna, non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 50 - (Pozzi neri)

In conformità alle vigenti disposizioni normative i pozzi neri devono essere realizzati a perfetta tenuta stagna ; essi dovranno essere sottoposti a svuotamento periodico ad opera di ditta specializzata ed autorizzata allo smaltimento dei liquami ; la capacità deve essere proporzionata al numero degli utenti secondo quanto previsto dalla delibera Ministero LL.PP. 4/2/1977.

I pozzi neri sono ammessi soltanto in zone agricole; non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno 3.00 m. dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi, ed almeno m. 5.00 dai confini del lotto.

Disteranno almeno 20 m. Da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 18, il fondo con una massicciata di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e la volta superiore con uno spessore di cm. 25; vanno completati con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino.

Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione. Devono avere una profondità non superiore ai 4 metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria.

Art. 51 - (Pozzi, vasche e cisterne)

Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 10.00 da fogne, bottini, concimaie, stalle acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili.

Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso umano, tale distanza deve essere almeno di m. 20.00.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento e con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile. L'avvolgimento, potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno



circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramezzo e meteoriche.

Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.

Art. 52 - (Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno 1 servizio igienico completo di W.C., bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; di una cucina, costituita di norma da un ambiente autonomo, in cui dovranno poter essere razionalmente installati: una macchina di cucina a gas o elettrica della larghezza di almeno 70 cm., un lavello a due bacini con scolapiatti idraulico; un piano di preparazione vivande ecc.; mobili a terra o pensili per la conservazione di stoviglie, vasellame ecc., per uno sviluppo lineare di m. 0.60; un frigorifero; una lavastoviglie della larghezza di almeno cm. 60.

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

In uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica – Dipartimento di Prevenzione ASL Ce/2, possono essere consentiti servizi comuni a diverse unità, in numero proporzionato agli utenti e dotato di antilatrina con lavabi.

Art. 53 - (Bucatai e stenditoi)

Lo spazio occorrente alla installazione ed alla manovra degli apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria, sarà individuato in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel bagno e sarà sempre distinto e non accessibile dalla cucina. Non sono ammessi i bucatai con accesso esterno su logge e simili anche se aperte su un solo lato o completamente schermate.

Gli stenditoi coperti sono consentiti esclusivamente nei sottotetti non abitabili; quelli scoperti sono consentiti a condizione che gli elementi di sostegno non siano permanentemente connessi alla struttura del fabbricato e che abbiano altezza non superiore a n. 1.80.

Art. 54 - (Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso umano può essere prelevata da pozzi privati, a condizione che sia stato emesso giudizio di qualità e di idoneità d'uso da parte della competente Struttura Sanitaria della ASL secondo quanto prescritto dalle normative vigenti.

In tutti gli alloggi dovrà essere prevista la possibilità di installare uno scaldacqua elettrico o a gas; nella posizione prescelta, per tale apparecchio dovranno pertanto essere predisposti attacchi alla energia industriale o a gas; la distribuzione dell'acqua calda sarà estesa a tutti i lavabi, alla vasca da bagno, al bidet, alla doccia, al lavello di cucina ed allo spazio destinato alla lavatura della biancheria.

Tutti gli scarichi devono avere la chiusura idraulica.

I W.C., inoltre, devono essere dotati di sifoni allacciati alla canna di ventilazione.



In tutti gli alloggi, oltre alla normale rete elettrica per l'illuminazione, dovrà essere di norma prevista la rete di energia industriale con almeno una presa in ogni ambiente e, comunque, nei punti più adatti alla installazione di apparecchi elettrodomestici.

Art. 55 - (Impianto di sollevamento acqua)

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. 24.00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acque (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

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

Art. 56 - (Impianto antenna collettiva TV)

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV.

L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 57 - (Ascensori)

L'impianto di ascensore deve essere previsto in tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili (oltre il piano terreno), con una portata minima della cabina pari a tre persone.

Negli edifici di oltre otto piani (oltre il piano terreno), dovrà essere predisposto il vano per due ascensori e ne dovrà essere installato almeno uno ; negli edifici con sei piani abitabili o più (oltre il piano terreno) il numero di persone, servito da ogni cabina, non deve essere inferiore a quattro unità. Il vano ascensore non dovrà mai essere attiguo a camere da letto.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme vigenti in materia.

Art. 58 - (Camere oscure, impianti termici)

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

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



PRESCRIZIONE ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

Art. 59 - (Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a m. 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, laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 60 - (Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 61 - (Scale)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo 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 m. 1.10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di m. 1,20, quella dei pianerottoli di arrivo di m. 1.30, le alzate degli scalini non potranno superare i cm. 17.5.. Ogni scala in edificio fino a 30 metri di altezze può servire fino a un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serve edifici da m. 17 a m. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne a "pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai m. 14.

Art. 62 - (Scale e bocche antincendio in edifici alti)

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.

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

Art. 63 - (Canne fumarie)

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della terrazza o dal punto più alto del tetto; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di m. 5,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Esse possono essere interne all'edificio od anche esterne, con le limitazioni di cui all'art. 64 e a condizione che rispondano alle norme vigenti.



Art. 64 - (Rinvio a leggi particolari)

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

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



ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 65 - (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, le attrezzature tecniche quali sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne Radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere in generale a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

In particolare è tassativamente vietato:

realizzare opere o iscrizioni che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbino l'estetica, alterino elementi architettonici e limitino la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o diritti di veduta; sistemare sulle pareti esterne anche non prospettanti in spazi pubblici tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non ne prevede una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti esterne tubazioni del gas, idriche, telefoniche, od elettriche, a meno che non siano allegate in appositi cassonetti ispezionabili, tali da costituire una idonea soluzione architettonica.

Art. 66 - (Manutenzione)

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura e mantenimento dell'edificio, dei suoli accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoli accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 67 - (Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare, per un'altezza non inferiore a cm. 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 68 - (Coperture)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere oltre che alla norma di buona costruzione di cui agli artt. 83 e 84, a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.



Art. 69 - (Elementi ornamentali degli edifici)

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come frammenti antichi, lapidi, stemmi, architravi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico o civico, anche se non espressamente tutelato dalle vigenti leggi, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune o, nei casi previsti, dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli elementi su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico. O effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 70 - (Elementi aggettanti)

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggettanti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- infissi con aperture verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede o, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto, a m. 4.50 dal piano stradale.

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

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie utile (SU).

Non sono ammessi i balconi aggettanti o incassati di profondità media inferiore a m. 1.50 salvo che nelle zone A e B per le quali viggono le norme relative; sono sempre consentiti i balconi alla romana.

Art. 71 - (Tende e inferriate)

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio della Commissione Edilizia, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

È vietato collocare esternamente ad altezza minore di quella consentita per i balconi dal suolo pubblico inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane ed imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2.20 dal suolo perché il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm. e la strada sia dotata di marciapiede.



Art. 72 - (Mostre – vetrine – insegne)

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

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse o mobili ecc. Dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm. nelle strade munite di marciapiede e 20 cm. sotto i portici. È in facoltà dell'autorità comunale, su parere della Commissione Edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentanti.

L'installazione di qualsiasi elemento dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazioni e modifiche di marciapiedi, del piano stradale e che comunque richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sita con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 73 - (Apparecchi di illuminazione)

È vietato collocare lampioni fissi nelle piazze, nelle vie di altezza inferiore a m. 4.50 dal suolo. Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a m. 2.20.

Le sporgenze dal vivo del muro non possono eccedere il metro.

Art. 74 - (Marciapiedi e porticati)

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I lati di aree, cortili, vie, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili e che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore di oltre cm. 50 vanno protetti con parapetti o idonee opere di riparo.

Art. 75 - (Recinzioni)

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

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 76 - (Zone verdi e parchi)

Le zone verdi, i parchi e 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.



PRESCRIZIONI VARIE

Art. 77 - (Norme tecniche di buona costruzione)

In relazione al disposto dell'art. 2 della legge 25 nov. 62 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edili è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli artt. 3 e 4 della legge stessa e successive modificazioni.

In caso di contrasto con norme del presente regolamento si applica la più restrittiva delle norme stesse.

Art. 78 - (Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

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

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

Art. 79 - (Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali va osservata la distanza minima di almeno 10 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 dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 3.50 di lunghezza.

Art. 80 - (Intercapedini)

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 29.

Art. 81 - (Depositi di materiali)

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

Art. 82 - (Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

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

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.



Art. 83 - (Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 84 - (Copertura a tetto)

La pendenza delle falde di tetto risponderanno alle caratteristiche dei materiali impiegati e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

Lastre in lavagna..... 40%

Coppi, marsigliesi, tegole piane e simili..... 35%

Lastre continue in lamiera grecate, ondulata e simili..... 10%

L'inclinazione delle falde di norma non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato, gli impluvi, comunque, dovranno essere tutti portati all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o botola stagna comunicante con il vano scala.

Art. 85 - (Copertura a terrazzo)

Il solaio di copertura, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1.3$. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzato con doppia stratificazione di asfalto o altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali comunque da dare una garanzia almeno decennale.

Sarà posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili in particolare lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando la indipendenza del manto del sottostante solaio e consentendo al manto possibilità di dilatazione termica.

Saranno del pari impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque i pavimenti dei locali adibiti a cabine idriche e lavatoi.

Le pendenze del manto di copertura non saranno mai inferiori al 2%. È escluso l'impiego di campigiano per la pavimentazione di terrazze praticabili.

Qualora tale pavimentazione sia realizzata in lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. e provvisto di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm..



Art. 86 - (Cornicioni)

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto che di copertura a terrazza, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata alle esigenze del clima ed alle caratteristiche costruttive dei prospetti e degli infissi, salvo che intonaci e rivestimenti esterni non vengano adeguatamente protetti da apposite vernici impermeabilizzanti (siliconiche e simili).

Art. 87 - (Bordature di terrazze, balconi ecc.)

Le superfici esterne e interne di parapetti pieni, di muretti di bordi di terrazze, di balconi, di pensiline ecc. dovranno essere costituite da materiali durevoli ed impermeabili, con tassativa esclusione di intonaci comuni a calce.

Art. 88 - (Balconi, pensiline e aggetti)

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

Il deflusso o lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti od alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco della parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

Art. 89 - (Ringhiera)

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di metri 1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento. Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm. 12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, di sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolati.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiera poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

Art. 90 - (Copertine e soglie)

L'aggetto di copertine e soglie, dalla superficie verticale finita, non sarà inferiore a cm. 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni saranno tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete.

Art. 91 - (Parapetti di finestre)

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere altezza minima di m. 0.90 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.



Art. 92 - (Intonaci esterni)

Sulle pareti esterne sono comunque esclusi intonaci costituiti da calce idrata. Intonaci comuni a calce sono da escludere sempre in luoghi di passaggio collettivo. In particolare sarà escluso l'uso di intonaci comuni a diretto rivestimento delle superfici in calcestruzzo armato e comunque su tutte le superfici particolarmente esposte agli agenti atmosferici e non adeguatamente protetto.

Art. 93 - (Murature in vista e rivestimenti esterni)

I giunti delle cortine di mattoni e di altri materiali naturali od artificiali, dovranno di norma essere stilati con malta bastarda o cementizia. Eventuali murature in vista o rivestimenti di materiale comunque poroso, dovranno essere sottoposti a trattamenti particolari che ne assicurino la durevole impermeabilità all'acqua.

Art. 94 - (Rivestimenti interni)

Tutte le pareti dei locali destinati ai servizi igienici ed al lavatoio, nonchè le pareti attrezzate delle cucine, dovranno essere rivestite fino all'altezza di m. 1.50 con materiale impermeabile e resistente all'uso di detersivi ed abrasivi.

Art. 95 - (Tinteggiature)

La tinteggiatura di pareti esterne intonacate sarà ottenuta con vernici specifiche per esterni con esclusione di tinteggiatura a tempera. La tinteggiatura a calce è ammessa solo se di colore bianco. Le strutture e le pareti in vista in calcestruzzo saranno trattate con vernici idrorepellenti. Nell'uso di tinteggiatura a calce o a tempera in ambienti interni saranno usati sempre adeguati fissativi.

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

Art. 96 - (Sistemi di prefabbricazione ammessi)

Per le costruzioni che saranno realizzate con il sistema costruttivo basato sulla prefabbricazione, varranno le "Norme di accettazione, esecuzione e collaudo" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.



EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 97 - (Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)

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

Art. 98 - (Locali per allevamento e ricovero animali)

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del testo Unico sulle Leggi sanitarie (R.D. n. 1265 del 27-7-34); e alle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

In ogni caso, stalle e concimaie non sono ammesse nelle zone residenziali, con le differenziazioni previste dallo strumento urbanistico.

Salvo il rispetto dei maggiori valori eventualmente previsti dalle norme specifiche dello strumento urbanistico, le stalle non potranno essere realizzate a distanza inferiore a m. 20.00 dagli edifici e a m. 15.00 dai confini; le concimaie a distanze inferiori a m. 10.00 dagli edifici e a m. 5.00 dai confini.

Art. 99 - (Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del citato Testo Unico, alle previsioni dello strumento urbanistico sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.



CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 100 - (Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento.

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

Art. 101 - (Norme particolari)

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

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

Art. 102 - (Aree a verde scoperte)

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

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiandate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi ecc..

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 103 - (Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a quella indicata nello strumento urbanistico in relazione alla destinazione d'uso e di zona.

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

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

Art. 104 - (Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale.



LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

Art. 105 - (Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario o chi ne abbia titolo che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all’Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l’indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti nel progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell’energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l’indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati:
- 7) la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d’uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 8) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;
- 9) relazione illustrativa del progetto, contenente, l’inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 10) estratto o certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 11) planimetria su base catastale, in scala 1:200 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d’uso del suolo, previste dal PRG;
- 12) proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai nn. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone in cui sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc/mq di area edificabile o sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n. 3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

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

Art. 106 - (Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29-7-64 n. 847) e, per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

l’assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;



il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro o mediante polizza fidejussoria presso il tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi; il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 113 del presente regolamento.

Art. 107 - (Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)

Le norme di attuazione del piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadano opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadano solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi).

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari è determinata con apposita delibera consiliare.

Art. 108 - (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Piano di lottizzazione si definisce come "piano urbanistico attuativo p.u.a." e la sua formazione ed autorizzazione è disciplinata dalla L.R. 16/2004. In particolare :

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata è redatto , in ordine prioritario :

a) dai proprietari, con oneri a loro carico ;
b) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PdL a proprie cura e spese, non presentano e relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei PdL se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il PdL è adottato dalla giunta comunale è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni.



Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PdL adottato.

Con delibera di giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PdL dando espressamente atto della sua conformità al PRG.

Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

Art. 109 - (Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 110 - (Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni. Controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'rt. 3 del presente Regolamento.

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

Art. 111 - (Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

Art. 112 - (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 e spese del Comune.

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



Art. 113 - (Concessioni nella lottizzazione)

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

Art. 114 - (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 90 gg. un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio.

Si provvede a lottizzazione d'ufficio anche quando siano documentate difficoltà da parte di privati i cui lotti, sommati, non raggiungono il lotto minimo previsto dall'art. 23 della normativa di attuazione.

Il progetto di lottizzazione, una volta adottato come ai commi precedenti, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano 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.

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 completo degli elaborati indicati nel presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.



DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE DISPOSIZIONI FINALI

Art. 115 - (Deroghe)

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di Attuazione del Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dic. 55 n. 1357 e nei limiti stabiliti dall'art. 41 quater della L. 1150/42.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 13 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e degli indici volumetrici, nonchè ai parametri De e Dc.

Art. 116 - (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.



DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 117 - (Opere già autorizzate)

Le opere di qualsiasi genere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche se già autorizzate) sono soggette alle disposizioni del regolamento stesso. Le opere già iniziate in base ad autorizzazioni precedentemente concesse possono essere proseguite, a condizione che vengano ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.

Art. 118 - (Occupazioni del suolo pubblico)

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

Art. 119 - (Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 120 - (Canne fumarie)

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre anni) dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 121 - (Antenne Radio e T.V.)

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio o televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 122 - (Autorimesse private, lavanderie ecc.)

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti al precedente art. 100, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3(tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco, su motivata istanza e sentita la Commissione Edilizia.