

REGIONE CAMPANIA

PROVINCIA DI NAPOLI

COMUNE DI CASALNUOVO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

**TESTO INTEGRATO CON LE MODIFICHE APPORTATE DALL'AMMINISTRAZIONE
PROVINCIALE ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE**

- Adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 16/01/1993;
- Modificato ed integrato con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 07/01/1994, resa esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta del 28/01/1994, verbale n. 8;
- Modificato a seguito delle modifiche introdotte in sede di approvazione con delibera n. 104 del 20/10/1995 del Consiglio Provinciale di Napoli, resa esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta del 10/11/1995, verbale n. 83, e Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 313 del 26/04/1996.
- Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 31/07/2000;
- Approvazione con modificazioni proposta al Consiglio Provinciale con Deliberazione di Giunta Provinciale n.554 del 01/06/2001;
- Variante approvata con modificazioni con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.40 del 15/06/2001.

I PROFESSIONISTI ESTENSORI:

Dott. Alfonso Florenzano

Arch. Sergio Wirz

Capo I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento.

Il Regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale e quant'altro previsto dall'art. 33 Legge 1150/42.

Esso e' integrato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dai piani urbanistici esecutivi previsti per i diversi ambiti.

Art.2 -Obbligatorietà di titolo autorizzativo per la trasformazione dell'assetto urbanistico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere e' subordinata a titolo autorizzativo, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modificazioni e dalla legge 28 febbraio 1985 n.47.

L'onerosità della concessione e' disciplinata dall'art.17 e seguenti del presente Regolamento.

Art. 3 – Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi

1. Hanno diritto a richiedere titoli autorizzativi o a denunciare gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiatario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile;

g) l'affittuario o mezzadro di fondi agricoli aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975 n. 153.

1. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

I soggetti di cui sopra possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione.

Capo II - RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art.4 - Opere soggette a concessione edilizia.

1. La concessione edilizia e' richiesta, per i seguenti interventi:
 - a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso cappelle, edicole e monumenti funerari in genere, nonche' gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico, ad eccezione di quelle di cui al successivo art. 5 punto B;
 - d) le varianti a concessioni edilizie gia' rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia gia' rilasciata;
 - e) i parcheggi non pertinenziali;
 - f) manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attivita' di cava nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale 54/85. Interventi di ricomposizione ambientale delle aree di cave abbandonate nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
 - g) manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attivita' di ricerca, estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

2. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:
 - a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, con le procedure di cui ai comma 4 e 5, e per le opere e i programmi di cui al comma 1 del medesimo art. 27;
 - b) la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive integrazioni e modificazioni.
 - c) L'approvazione delle opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali, o comunque insistenti su aree del demanio statale, e delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi ad opera degli enti istituzionalmente competenti, con le procedure di cui al DPR 18/04/1984, n°383;

Art.5 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

Sono soggette ad autorizzazione:

- a) demolizione senza contestuale ricostruzione;
- b) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
- d) rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- e) opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate;
- f) parcheggi al piano terra o nel sottosuolo dei fabbricati, ovvero nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, di cui all'art. 9 Legge 122/89;
- g) impianti serricoli per colture a ciclo *ininterrotto*;
- h) interventi compresi nei programmi di adeguamento degli scarichi degli insediamenti produttivi nei limiti prescritti dalla legge;
- i) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti;
- j) manutenzione straordinaria di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- k) realizzazione di opere di sistemazioni di giardini quali arredo, vasche, aiuole, pergolati, patii, grillages, gazebi, piscine interrato senza realizzazione di volumetria.

Art.6 - Opere per le quali è consentito la denuncia di inizio attività

E' consentito il ricorso alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della Legge 24/12/1993, n.537, così come previsto dall'art.4, comma 7, della Legge 493/93 e successive modifiche e integrazioni, e con le modalità previste allo stesso art.4, Legge 493/93, comma 8 bis e seguenti, per i seguenti interventi:

- a) opere interne di singole unità immobiliari, anche se comportino mutamento di destinazione d'uso, quando trattasi di edifici che non ricadono in zona "A";
- b) opere interne di singole unità immobiliari ubicate nelle zone "A";
- c) rampe, ascensori esterni oppure manufatti che alterano la sagoma dell'edificio, quando sono finalizzati alla eliminazione di barriere architettoniche;
- d) recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- e) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) manutenzione straordinaria;
- j) restauro e risanamento conservativo.

La facoltà di cui ai precedenti comma è data esclusivamente ove l'intervento risulti conforme alle disposizioni funzionali e parametriche fissate dallo strumento urbanistico e sussistono le condizioni di cui all'art.4 della legge 493/93 comma 8 lettere a) e b);

Art. 7 – Interventi non soggetti ne' a concessione edilizia ne' ad autorizzazione edilizia

- a) innovazioni negli edifici privati dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche nonche' realizzazione di percorsi attrezzati e installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilita' dei ciechi (art. 7, c. 1, e art. 2, c. 1, della L. 9.1.89 n. 13); per le quali è necessaria, per le opere interne, la comunicazione di cui all'art.7 della legge 13/89;
- b) abolito.
- c) opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 7, c. 4, L. 25.3.82 n. 94);
- d) impianti serricolari per colture a ciclo stagionale (comunicazione ai sensi dell'art. 9, c. 1, L.R. 24.3.95 n. 8); purchè ricorrano i requisiti di cui all'art.4 della legge regionale 8/95;
- e) opere interne, cosi' come definite dall'art. 26 della legge 28.2.85 n. 47;
- f) manutenzione ordinaria (art. 31, c. 1, lett. a, L. 5.8.78 n. 457).

Art. 8 - Opere urgenti ed indifferibili.

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilita' possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se adottate e disposte dal Sindaco, quale ufficiale del governo, ai sensi dell'art.38 della legge 8/6/1990 n.142, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini.

Nei casi di cui sopra e' comunque d'obbligo dare comunicazione al Sindaco dei lavori in corso entro 24 ore dall'inizio degli stessi con impegno a presentare, entro il limite massimo di giorni 4, regolare domanda di concessione edilizia.

Art. 9 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dallo art.29 della legge urbanistica 17/8/1942, n.1150, e dall'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977, n. 616, l'Amministrazione statale committente e' tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformita' alle previsioni

urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e cio' anche ai fini di cui al quarto comma dell'art.32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art. 10 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale di intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere sentita la Commissione edilizia.

L'ente committente le opere provvedera' per analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andra' comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art.11 - Concessione edilizia speciale: deroghe.

E' ammesso entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga alle prescrizioni del presente Regolamento ovvero alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per la realizzazione di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto dell' art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n.1357, secondo la procedura successivamente prevista. Con richiamo alla Circolare del ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28 ottobre 1967, sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalita' di carattere pubblico, quali, ad esempio, le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le universita', etc..., mentre sono edifici e impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalla qualita' dei soggetti pubblici o privati che li realizzano, siano destinati a finalita' di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc...., quali ad esempio, conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, etc."

L'interesse pubblico deve essere riconosciuto sulla base delle considerazioni svolte dal Consiglio di Stato, Sezione II, nel parere n.5/69 del 21/1/1969, ovvero non nel

senso lato di interesse collettivo o generale, bensì in quello specifico di interesse qualificato dalla rispondenza a fini perseguiti dall'Amministrazione stessa.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, deve risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare al perseguimento di un interesse pubblico corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici, e deve essere inequivocabilmente riflesso nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, etc..

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni e le ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete del Piano Regolatore Generale.

La domanda di concessione edilizia che implica la deroga deve contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi dell'articolo 31 e seguenti.

Successivamente al parere e alle proposte della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme del Piano Regolatore Generale o del presente Regolamento.

Il Sindaco, d'ufficio richiederà il previsto nulla osta della competente Amministrazione Provinciale ai sensi della L.R. 20 marzo 1982, n. 14.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Dirigente Comunale rilascerà concessione edilizia in deroga.

Art.12 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17/8/1942, n.1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti, racchiusi fra l'esistente edificazione, nelle zone di espansione del piano regolatore generale.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento alle eccezioni di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti le emanazioni di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nel successivo art. 31.

Art.13 – Concessione di costruzione

I provvedimenti del dirigente comunale, sono notificati al richiedente entro i termini previsti dall'art. 4 della L. n. 493 del 04/12/1993 e successive modifiche.

La concessione viene pubblicata dall'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art.14 -Varianti.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro il termine prescritto dal primo comma dell'art.12 dalla data della presentazione di progetto di variante il Dirigente Comunale non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

L'approvazione della variante in corso d'opera deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione della variante di cui sopra, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 20 L. 47/85.

Ai sensi del comma 7 lettera g) dell'art. 4 della legge 4.12.1993 n. 493, come modificata dalla legge 662/96 sono subordinati alla denuncia di inizio attività le varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso della categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario, determinate secondo quanto previsto dall'art.8 della legge 28/2/1985 n. 47.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validita' della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni nel caso si tratti di varianti non essenziali.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planivolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art. 15 -Termini della concessione.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data del rilascio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'articolo 49 del presente regolamento edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovra' presentare nuova istanza di concessione e corrispondere gli eventuali maggiori contributi che dovessero derivare da nuovo calcolo aggiornato, dopo aver detratto la somma gia' versata..

Il termine di ultimazione puo' essere prorogato con provvedimento motivato del Dirigente Comunale che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volonta' del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Tali fatti potranno essere naturali (alluvionali ad esempio) oppure umani (sciopero del personale edile – sospensione dei lavori – sequestro di cantiere).

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovra' richiedere una nuova concessione che riguardera' la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.16 -Vulture.

La vultura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non puo' aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprieta' o di altro diritto che comporti la disponibilita' ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Dirigente Comunale nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilita' ai fini edificatori.

Art.17 -Onerosita' della Concessione.

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facolta' in cui all'art.11 della Legge 28/1/1977, n.10.

In caso di assunzione diretta degli oneri di urbanizzazione da parte del concessionario, l'onere complessivo deve ritenersi ripartito nelle seguenti quote:

- a) 30% per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) 50% per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) 20% per gli allacciamenti generali.

Il concessionario potra' valersi della facolta' di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria quando la carenza di quelle esistenti nella zona ne renda necessaria l'attuazione totale o parziale; la facolta' in parola non puo' sussistere qualora la costruzione oggetto della concessione ricada in una zona gia' sufficientemente fornita delle opere suddette, in tal caso verrebbe a mancare il presupposto della norma.

Quanto alla realizzazione da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione secondaria, la facolta' relativa potra' essere esercitata, evidentemente, da chi, costruendo complessi edilizi di notevole importanza, intenda obbligarsi a dotare la zona di attrezzature di entita' tale da rappresentare, secondo le tariffe ufficiali per appalti pubblici, un valore non inferiore alla quota convenzionale del contributo corrispondente all'urbanizzazione secondaria.

Circa gli allacciamenti si pone in rilievo che questi devono essere "generalii", ossia tali da servire una zona atta all'insediamento di un certo numero di utenze oltre quelle del concessionario, e da rappresentare un valore non inferiore alla quota convenzionale del contributo corrispondente agli allacciamenti; per conseguenza non si puo' tener conto degli allacciamenti di singoli fabbricati ai servizi esistenti.

Art.18-Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione-Esenzione dal Contributo.

La determinazione del contributo e' stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non e' dovuto per gli interventi di cui all'art.7 della legge 25/3/1982, n.94.

Art.19-Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attivita' industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28/1/1977 n.10.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attivita' turistico-alberghiere, commerciali e direzionali comporta un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonche' di una quota del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attivita', secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28/1/1977 n.10, di cui al successivo art.22 delle presenti norme.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attivita'.

Art.20-Realizzazione delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facolta' di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvedera' a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui e' chiesta la concessione.

Lo stesso ufficio formulera' un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, stipulera' apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Puo' tener luogo della convenzione un atto unilaterale di obbligo col quale il concessionario si impegna ad eseguire le opere indicate.

Alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo dovra' essere allegata idonea garanzia fidejussoria.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo vanno registrati e trascritti a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art.21-Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art.28 della

Legge 17/8/1942, n.1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art.23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verra' dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, comma I, della Legge 28/1/1977, n.10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nello ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore nell'atto di cessione della proprieta' o del diritto di superficie abbia gia' conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andra' valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verra' dato atto nella convenzione ai sensi dell' art.11, I comma, della legge 28/1/1977, n.10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art. 22-Determinazione del costo di costruzione.

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art.6 della legge 28/1/1977, n.10 e tenendo conto del D.M 10/5/1977 n. 801 e del D.M. 8/6/1989.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera di Consiglio Comunale.

Art. 23-Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistico-alberghiere, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione, purchè non in contrasto con quanto stabilito dalla delibera del Consiglio Regionale n. 208/5 del 26 marzo 1985.

Art.24-Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di localizzazione, ai sensi degli artt. 7 ed 8 della legge 28/1/1977, n.10;
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975, n.153;
- 3) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
- 4) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 5) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- 6) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 7) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 8) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma primo il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).

Capo III - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art.25-Formazione della Commissione Edilizia.

La Commissione edilizia e' composta da:

A) Membri di diritto

- 1) Sindaco o Assessore suo delegato;
- 2) Assessore all'Urbanistica o ai LL.PP.;
- 3) Comandante Provinciale del corpo dei VV. FF. o suo delegato;
- 4) Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dalla ASL competente, o suo delegato;

B) Membri elettivi

7 membri elettivi nominati con decreto sindacale su conforme delibera del consiglio comunale, scelti tra persone esperte in materia urbanistica, edilizia ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistico-edilizia, tra cui dovranno figurare almeno un ingegnere, un architetto, un geologo ed un geometra o perito edile.

I componenti Architetto, Ingegnere, Geologo, Geometra o Perito Edile saranno scelti tra una terna proposta dall'amm.ne comunale sentiti gli ordini professionali.

I restanti membri elettivi, per garantire la rappresentanza delle minoranze, saranno nominati dal consiglio comunale con voto limitato

I membri elettivi durano in carica per un anno.

Essi saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Qualora un commissario per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto, viene sostituito con la procedura sopra indicata ed il nuovo commissario dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito. Le sostituzioni avverranno seguendo la stessa procedura sopra descritta.

La Commissione Edilizia, ai sensi della legge regionale 10/82, va integrata, per la obbligatoria valutazione ai fini della tutela paesistica e dell'impatto ambientale, da cinque esperti con le seguenti caratteristiche:

- *esperto di architettura del paesaggio,*
- *esperto di metodi e tecniche di valutazione dell'impatto ambientale,*
- *esperto di problemi di ecologia,*
- *esperto di legislazione urbanistica ed ambientale,*
- *esperto di storia dell'architettura, dell'urbanistica e del paesaggio.*

I suddetti esperti vanno preferibilmente nominati su indicazione della Università degli Studi di Napoli, altrimenti debbono aver conseguito una laurea, una specializzazione o un dottorato di ricerca specifico nelle materie e negli ambiti disciplinari e specialistici di cui sopra.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo e non deliberativo, anche altre persone notoriamente esperte dei problemi trattati.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni in genere, per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni previste dalle norme statutarie del Comune secondo quanto previsto dalla legge 8/6/1990 n. 142, nonché quelle previste dalla legge regionale 10/82.

Art.26-Attribuzioni della Commissione Edilizia e della Commissione Integrata.

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico, essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente Regolamento, al Piano Regolatore Generale, alle disposizioni di legge ed agli altri regolamenti.

La Commissione edilizia integrata valuta la congruenza e l'eventuale impatto delle opere sull'ambiente e sul paesaggio, nonché la loro rispondenza al presente Regolamento, al Piano Regolatore Generale, alle disposizioni di legge ed agli altri regolamenti.

Il parere della Commissione edilizia e quello della Commissione integrata nei casi richiesti è obbligatorio e consultivo ed il parere negativo va debitamente motivato: tale parere dovrà essere richiesto per la realizzazione di nuovi edifici a qualsiasi uso destinati, per gli ampliamenti e sopraelevazioni di quelli esistenti, ad eccezione della costruzione di manufatti cimiteriali, nonché per ogni altra opera che il responsabile del procedimento ritenga di dover richiedere per opere da ritenersi di considerevole entità e di particolare natura sotto l'aspetto urbanistico, statico ed igienico sanitario..

In relazione a quanto disposto dall'art. 4 comma 3 L. 4/10/93 n. 493 come modificato con L. 23.12.96 n. 662 il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per le opere soggette ad Autorizzazione Edilizia od a denuncia di inizio attività e di cui agli Artt. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.

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

Per la validità delle adunanze della Commissione edilizia devono essere presenti i due terzi dei membri in prima convocazione e la metà più uno in seconda convocazione, eventuali assenze giustificate non abbassano il quorum.

Per la validità delle adunanze della Commissione edilizia integrata vale quanto sopra e gli esperti presenti non possono essere inferiori a tre.

Art.27-Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori, astensioni.

La Commissione edilizia o integrata ha facoltà di sentire durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni, riportate almeno in forma sommaria, ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Relatore e dal Segretario. Il registro è vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura:

"ESAMINATO dalla Commissione Edilizia del.....con il seguente esito.....", completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente due volte al mese e in via straordinaria tutte le volte il Presidente lo ritenga necessario.

Art.28-Ufficio Tecnico Comunale.

Il responsabile del procedimento redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una relazione dettagliata scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e, inoltre, fornisce le ulteriori documentazioni occorrenti.

È compito del responsabile del Servizio Urbanistico:

- la tenuta ed il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali, oltre che il riporto, con altra colorazione, dei manufatti oggetto di concessione;
- la tenuta di un registro contenente, per ciascuna zona, il volume edificabile e quello di volta in volta concesso per l'edificazione, quello resosi disponibile a seguito di demolizione senza riedificazione, etc.

La mappa ed i registri di cui ai due precedenti punti sono posti a libera consultazione del pubblico.

Art.29-Parere dell'Ufficio Sanitario Comunale.

Il parere prescritto dall'art.220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n.1265, salvo particolari modalita' richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto ed ha natura obbligatoria e vincolante.

Art.30-Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare.

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

- 1) stralcio del Piano Regolatore Generale comunale in scala 1:2000 con l'individuazione delle aree interessate e stralcio delle relative norme di attuazione, con dimostrazione della conformita' dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano Vigente;
- 2) una planimetria dello stato di fatto delle aree interessate, almeno in scala 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento,
 - curve di livello,
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti,
 - capisaldi di riferimento,

- presenze naturalistiche ed ambientali,
 - eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- 3) le indagini geologiche di dettaglio, eventualmente richieste per le zone indicate nella relazione redatta dai geologi Lorenzo Bonetti ed Ernesto Cravero e dal geofisico Antonio Manna, ai sensi del D.M.LL.PP. del 21/1/81 e della legge regionale del 7/1/83 n.9, riportate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, per l'accertamento della stabilita' geologica e la relativa relazione geologica particolareggiata;
- 4) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 dal quale risultino:
- orientamento,
 - aree di uso pubblico,
 - aree da cedere in proprieta' al Comune,
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato,
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione,
 - indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere,
 - strade private,
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilita', indice di copertura, etc.,
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - ove occorra, schemi plano-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti,
- 5) sezioni del terreno rilevate almeno in scala 1:500, dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto,
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;

- 6) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 8) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade ed impianti tecnici) con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 9) estratto tavolare e certificato catastale delle realita' incluse nella lottizzazione, nonche' eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 10) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformita' alle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona,
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 11) norme tecniche edilizie di attuazione.

Art.31-Domanda di concessione e relativa documentazione.

La domanda di concessione e' sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilita' dell'area stessa, dimostrabile con idoneo titolo o autocertificazione comprovante il requisito previsto dall'art. 3.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facolta' di cui all'art.11 della Legge 28/1/1977, n.10.

Alla domanda deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) estratto in scala 1:2000 del P.R.G. o del piano attuativo in cui l'opera e' compresa;
- 2) una planimetria catastale scala 1:1000 o 1:2000 con indicazione dei numeri catastali del lotto di intervento e dei lotti confinanti;
- 3) una planimetria particolareggiata scala 1:500 con posizionamento degli edifici esistenti sui lotti confinanti ed indicazione della loro altezza massima e distanza dai confini. Le quote altimetriche del terreno esistente e sistemato, lo schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
- 4) piante quotate di ogni piano in scala 1:100, dalle quale risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi,

- 5) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto,
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci,
- 6) prospetti in scala 1:100:
 - qualora il progetto comporti opere di sistemazioni esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.
- 7) relazione descrittiva dell'opera contenente uno schema dei calcoli delle superfici e delle volumetrie da realizzare.
- 8) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal richiedente e dal progettista incaricato attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie.
- 9) pareri e nulla osta di altri enti (ASL – Vigili del Fuoco – FF.SS. – soprintendenza ai monumenti etc.);

Potranno essere presentati o eventualmente richiesti al fine di una maggiore conoscenza del progetto particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazioni di punti fissi di linea di livello, orientamento, strade e piazze di accesso, quote altimetriche e curve di livello, dimensioni, fotografie dello stato dei luoghi, etc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Ad integrazione della suddetta documentazione dovranno essere prodotti prima del rilascio della C.E. i seguenti documenti:

- 1) atto notorio sostitutivo del modello antimafia
- 2) progetto dell'impianto elettrico eseguito a norma della legge 46/90 ed a firma di un professionista abilitato ed iscritto ad albo professionale,
- 3) redazione piano di sicurezza e nomina responsabile della sicurezza ai sensi della legge 494/96

- 4) planimetria con individuazione delle aree da destinare a parcheggio ed individuazione dei posti auto;
- 5) atto di vincolo pertinenziale nei casi previsti dalla legge 122/89;
- 6) atto di vincolo di inedificabilità delle aree asservite per la realizzazione delle opere

Documentazione da allegare alla comunicazione di inizio lavori:

- 1) su specifica richiesta del responsabile del procedimento le indagini geologiche di dettaglio, eventualmente richieste per le zone indicate nella relazione redatta dai geologi Lorenzo Bonetti ed Ernesto Cravero e dal geofisico Antonio Manna, ai sensi del D.M.LL.PP. del 21/1/81 e della legge regionale del 7/1/83 n.9, riportate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, per l'accertamento della stabilità geologica e la relativa relazione geologica particolareggiata;
- 2) attestazione deposito calcoli Genio Civile;
- 3) nomina direttore dei lavori.
- 4) Indicazione dell'impresa esecutrice;

Art.32-Domanda di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo.

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'art. 5 dovrà essere sempre corredata da:

- un progetto delle opere a farsi, completo di elaborati con allegata relazione tecnica descrittiva così come previsto dal predetto art. 31;
- Pareri e nulla-osta di altri enti, laddove richiesti.

Art.33-Contenuto della denuncia e relativo procedimento.

La denuncia di cui al precedente art.6 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi.

- a) autocertificazione comprovante i titoli di cui al precedente art. 3;
- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità delle costruzioni, o della parte, oggetto dell'intervento;
- d) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - relazione ed elaborati grafici di rilievo;

- dichiarazione di conformita' agli stumenti urbanistici, nonche' del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 2 comma 11 legge 662 del 23/12/1996.

Art.34-Contenuto dell'atto di concessione.

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalita' e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obligazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando cio' in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento concessorio determinera' che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovra' essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni della ultimazione dell'opera, qualora cio' avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sara' garantito da apposita fideiussione bancaria.

Il testo della concessione, oltre a tutti pareri, autorizzazioni o nulla osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dall'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia.

Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovra' contenere altresì i motivi che hanno indotto il Dirigente Comunale a dissentire da esso.

La concessione e' irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione puo' essere annullata per illegittimita' relativamente a disposizioni e prescrizioni di legge, di regolamento e dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

Capo IV - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art.35-Istruttoria delle lottizzazioni.

L'ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterra' i risultati della preliminare verifica della conformita' dell'iniziativa alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17/8/1942. n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione stessa, o anche di residenti esterni quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche le esigenze esterne.

Previo parere della Commissione edilizia, il Consiglio comunale approva, secondo le norme che sono e che saranno emanate dalla Regione, il piano di lottizzazione ed il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificati in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate dalla Commissione Edilizia e delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale.

Vanno in ogni caso garantite le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati che potranno presentare loro osservazioni al Piano.

Il Comune, è tenuto a trasmettere la deliberazione comunale, unitamente a tutti gli atti stabiliti dal Titolo secondo della Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 per il prescritto controllo di conformità, all'Amministrazione Provinciale di Napoli.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo d'iniziativa pubblica, si ometterà la richiesta del nulla osta regionale.

Art. 36- Autorizzazione alla lottizzazione.

Costituisce lottizzazione qualunque utilizzazione di aree che preveda la contemporanea o successiva realizzazione di un insieme di edifici a scopo residenziale, turistico o

industriale e che, di conseguenza, comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento.

I singoli proprietari o riuniti in consorzio, o il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata e possono farne richiesta al Sindaco, con le modalita' di seguito prescritte.

L'area da lottizzare deve corrispondere per intero alle sottozone delimitate dalla viabilità principale esistente e di progetto indicate nelle tavole di piano o agli ambiti minimi fissati dallo stesso.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art.37-Ordine di successione delle lottizzazioni.

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 della legge 28/1/1977, n.10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possono direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tener conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art.38-Limiti dell'edificazione e rapporti nella dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni.

Oltre a quanto previsto nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto attiene i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 ovvero quelli previsti da norme regionali.

Art.39-Valutazione dello stato di urbanizzazione della area da lottizzare.

Il Consiglio comunale in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua, sulla base di accertamenti ed istruttorie degli uffici tecnici competenti, una

valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare o all'esterno di essa, dichiarando, in entrambi i casi, la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera esistente, nei casi considerati 1) e 2), riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.40-Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17/8/1942, n.1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione e precisate all'art. 4 della legge 29/9/1964 n.847.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa, mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini

prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente art.39, ovvero, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.41-Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma e' effettuata a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Sindaco potra' prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessario sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 2, 3) e 4) dell'articolo 39, i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovra' trovare opportuna e completa disciplina

in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art.28 della legge 17/9/1942, n.1150.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, e' effettuata a cura dei lottizzatori ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune.

L'esecuzione delle opere avverra' nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art.42-Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori.

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria gia' esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria gia' esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a piu' di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialita' percentuale riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialita' corrisponde alle esigenze della popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione, e comunque non in contrasto con quanto disposto dall'articolo unico della L.R. n. 6/85.

Art.43-Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi del punto 1) del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17/8/1942 n.1150, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini stabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori e cio' anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre gia' esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialita', ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalita' previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui cio' non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.44-Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione.

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione verra' opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto gia' versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verra' attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse, comunque nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo unico della L.R. 6/85.

Di tale valutazione e scomputo verra' dato atto nell'apposita convenzione.

Capo V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.45-Punti di linee e livello - Fognature e acquedotto.

Con la comunicazione di inizio dei lavori di cui all'articolo 49, deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che e' tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

Art.46-Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta.

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente Comunale ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalita' di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumita'.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico e' consentita soltanto per il materiale di impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le

pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14/9/1931, n.1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art.47-Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni.

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art.48-Vigilanza: termini e modalita'.

Il titolare della concessione edilizia e' tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Dirigente Comunale:

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

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 responsabilita' circa la inosservanza tanto delle norme generali di legge e di regolamento, quanto delle modalita' esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art.49-Inizio e termine dei lavori.

Il titolare della concessione di cui all'art. 4 e dell'autorizzazione di cui all'art. 5 deve comunicare al Dirigente Comunale la data di inizio dei lavori.

I lavori si dicono iniziati allorché si è in possesso di una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile, secondo quanto disposto dall'art. 4 della legge 5/11/1971 n.1086, e, dopo la messa a punto del cantiere e l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio all'effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando si è in possesso di una copia della relazione, redatta ai sensi dell'art.6 della legge 5/11/1971 n.1086 dal direttore dei lavori, e del certificato di collaudo, redatto ai sensi dell'art.7 della suddetta legge da un ingegnere o da un architetto iscritto all'albo da almeno 10 anni, entrambe con l'attestazione, da parte dell'ufficio del genio civile, dell'avvenuto deposito, ai sensi dei suddetti articoli e dell'art.8 della stessa legge, e quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art.221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.28, quinto comma, della legge 17/8/1942, n.1150.

Art.50-Licenza d'abitabilità e di agibilità'.

Nessun fabbricato, nuovo, ricostruito anche parzialmente ovvero oggetto di lavori di restauro o ristrutturazione può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Dirigente Comunale.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando quanto richiesto per legge ed in particolare:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche,
- quanto altro richiesto per le costruzioni in zone sismiche,
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, predisposta dall'impresa esecutrice, ai sensi della legge 5/3/1990 n.46.

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e la comunica al titolare della concessione edilizia e al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

Art.51-Vigilanza sulle costruzioni.

Il Dirigente Comunale esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione o nell'autorizzazione.

Per tale vigilanza il Dirigente Comunale si vale di agenti da lui delegati, che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano casi non rispondenti a quanto sopra si applica quanto previsto al Capo I della legge 28/2/1985, n.47.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'articolo 20 della legge 28/2/1985 n. 47, copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

Art.52-Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità, con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla concessione.

Qualora nell'esercizio della funzione di cui ai primi due commi, si accertino opere, di cui all'art.4 del regolamento,

- iniziate o eseguite senza concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, o con concessione annullata, si applica quanto previsto dall'art. 7 della legge 28/2/1985 n.47,

- eseguite in parziale difformità dalla concessione, si applica quanto previsto dall'art. 12 della legge 28/2/1985 n.47.

Art.53-Opere eseguite senza autorizzazione.

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'articolo 5 del regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, si applica quanto previsto dall'art. 10 della legge 28/2/1985, n.47.

Capo VI - DEFINIZIONI

Art.54-Definizione di particolari elementi architettonici.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- CORTILE:** e' l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m 2.50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti e' misurata a partire dalla piu' bassa quota di calpestio del cortile.
- LASTRICO SOLARE:** e' la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti. L'altezza delle pareti e' misurata a partire dalla piu' bassa quota di calpestio del lastrico.
- CHIOSTRINA:** e' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
- LOCALI SEMINTERRATI:** si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno meta' della superficie complessiva delle rispettive pareti;
- SCANTINATI:** si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.
- LOCALI A PIANOTERRA:** si intendono quelli il cui pavimento e' posto al livello di campagna.

Art.55-Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica.

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui all'art.28.

Art.56-Categorie di intervento.

NUOVA COSTRUZIONE: per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

RICOSTRUZIONE: per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente cubatura uguale a quella dell'edificio preesistente da demolire.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- 1) la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni, senza aumento complessivo di volume e di superficie, purché sia rispettata l'unità minima non frazionabile di due vani ed accessori.
- 2) Mutamento di destinazione d'uso secondo quanto disciplinato da leggi regionali e dalla normativa locale.
- 3) Modificare gli elementi strutturali con variazione delle quote di imposta dei solai, purché siano rispettate le altezze minime interne regolamentari.
Inserire un nuovo impalcato secondo quanto previsto

dall'art. 5 delle norme di attuazione nella definizione di ristrutturazione edilizia.

Nelle sottozone B1 non e' possibile inserire un nuovo impalcato in quanto sature.

E' consentito altresì la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di mt. 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore a quella minima consentita per le diverse zone e sottozone. Tali soppalchi possono essere consentiti anche nelle sottozone B1. Per comprovate ragioni tecniche ed economiche e' ammessa anche la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, nel rispetto della stessa localizzazione, sagoma, altezza, volumetria e numero di piani. E' possibile inserire un nuovo impalcato secondo quanto previsto dall'art. 5 delle norme di attuazione nella definizione di ricostruzione.

AMPLIAMENTO: per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

SOPRAELEVAZIONE: per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

TRASFORMAZIONE INTERNA: per trasformazione interna si intendono le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per gli immobili ricadenti nella zona A rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

DESTINAZIONE D'USO: le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati sono definite dallo Strumento Urbanistico generale, o esecutivo. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione. Nelle more dell'approvazione della legge regionale, le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentita dallo strumento urbanistico, devono essere munite di

provvedimento autorizzativo. Sempre nelle more dell'approvazione della legge regionale, all'interno della medesima categoria, deve essere considerato libero, poichè rientrante nello ius utendi, il mutamento meramente funzionale della destinazione d'uso di un immobile, eseguito senza opere che non comportino modifiche degli standard di cui al D.M. 2/4/1968 n.1444.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati se riconducibili alla medesima categoria omogenea.

MANUTENZIONE ORDINARIA: si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, fra queste le opere di: tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti e pavimentazioni interne; riparazioni di infissi interni ed esterni; sostituzione di tubi e scarichi; riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici; apertura e chiusura di porte e finestre interne.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono 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 d'uso, fra queste sono comprese le opere di: tinteggiatura e rivestimento esterno; sostituzione di infissi esterni; sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse; consolidamento e risanamento delle strutture verticali; apertura o chiusura di porte e di finestre esterne; demolizione e costruzione di tramezzi divisorii; destinazioni di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali opere comprendono: il consolidamento, il ripristino ed 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. Gli interventi di cui al comma precedente comprendono:

a) la conservazione o l'integrazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
- del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni ed interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

b) il consolidamento, anche con rinnovo di parti non risanabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai, volte ed archi;
- scale con rampe piane e con rampe su voltine;
- tetti;

c) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;

e) il frazionamento di unita' immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo nel rispetto dell'unita' minima non frazionabile di due vani ed accessori;

f) interventi nei giardini e parchi volti a conservare o integrare gli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazzi, scale etc.; gli elementi ornamentali e delle decorazioni quali fontane, grillages, patii, panchine, vasche etc; i muri di recinzione, le pertinenze costituenti volumi – guardiania – chioschi etc. La riparazione l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnologici ed idraulici necessari all'esigenza dell'uso.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: si intendono quelli rivolti a sostituire mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Rientrano nella tipologia dei suddetti interventi gli edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza o calamita' naturali purché ne sia possibile, attraverso fonti cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza quando lo strumento urbanistico ne consente la ricostruzione.

Art.57-Definizione del concetto di superficie.

SUPERFICIE UTILE: e' la somma delle superfici di pavimento dei vani degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili e tutti gli eventuali spazi comuni dell'organismo abitativo;

SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE A STRETTO SERVIZIO DELLE RESIDENZE: si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici

non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

SUPERFICIE ACCESSORIA, espressa in metri quadrati, e' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attivita' non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ovvero:

- a) spazi scoperti a servizio delle attivita': logge, balconi, ballatoi terrazzi, pensiline di carico e scarico, spazi per parcheggi;
- b) spazi coperti: tettoie, autorimesse per parcheggi, gazebi, pergolati, patii, grillages, chioschi;
- c) locali per impianti tecnologici nonche' per impianti a servizio dell'attivita' prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, impianti elettrici, di riscaldamento, climatizzazione, ascensori, montacarichi e similari;
- d) vani e androni di ingresso, porticati. Locali-depositi, magazzini e archivi purché, interrati o seminterrati, e la permanenza di persone e' a carattere occasionale o eccezionale.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantita' di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1.80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra, purché di pertinenza delle unita' immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexsies della

legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nonché per le superfici di cui all'art. 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444.

SUPERFICIE ABITABILE: è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Art.58-Definizione relativa alla composizione degli alloggi.

ALLOGGIO O APPARTAMENTO: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione, destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

VANO: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili, deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

STANZA: per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2.70 dal pavimento.

VANI ACCESSORI: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, etc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, etc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

ALTRI VANI: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, etc.).

Art.59-Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale.

FABBRICATO O EDIFICIO: si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuita', dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o piu' liberi accessi sulla via, e possa avere una o piu' scala autonome.

FABBRICATO O EDIFICIO RESIDENZIALE: si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art.60-Fondi funzionalmente contigui.

La contiguita' funzionale dei fondi coincide con quella fisica. Limitatamente alla zona agricola ed all'interno della medesima possono considerarsi fondi contigui a quello su cui sorgera' la costruzione, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, siano posti ad una distanza effettiva di percorrenza di ml. 500 dal primo, sempre che non vi siano ostacoli naturali o artificiali non superabili da mezzi agricoli.

Sara' cura di coloro che hanno beneficiato di tale computabilita' chiedere il trasferimento del vincolo di pertinenza.

Art.61-Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici.

SUPERFICIE TERRITORIALE: per superficie territoriale si intende la superficie di un'area coincidente con le superfici minime d'intervento perimetrate e numerate nelle tavole del P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, misurata, in proiezione orizzontale, al netto delle zone destinate alla viabilita' dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade pubbliche esistenti o previste dal P.R.G., internamente all'area.

SUPERFICIE FONDIARIA: è la porzione di superficie ad azionamento omogeneo, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale

la superficie di urbanizzazione secondaria, le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste) e le aree di rispetto. La superficie fondiaria comprende, invece, le aree per l'urbanizzazione primaria sia specificate dal piano urbanistico sia da questo sottintese o previste parametricamente dalle norme tecniche di attuazione e cioè, le strade private e gli altri spazi (verde attrezzato o primario e parcheggi) di uso privato.

SUPERFICIE FONDIARIA DEL SINGOLO LOTTO EDIFICABILE: e' la superficie reale del lotto edificabile, corrispondente alla minima unita' di intervento definita dallo strumento urbanistico, derivante da rilievo topografico e misurata in proiezione orizzontale.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: questa, a norma dell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865:

- a) strade residenziali interne,
- b) spazi di sosta e parcheggio,
- c) fognature,
- d) rete idrica,
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- f) pubblica illuminazione,
- g) spazi di verde attrezzato.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: questa, a norma dell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865:

- a) asili nido e scuole materne,
- b) scuole dell'obbligo,
- c) mercati di quartiere,
- d) delegazioni comunali,
- e) chiese ed altri edifici religiosi,
- f) impianti sportivi di quartiere,
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie,
- h) aree verdi di quartiere.

SUPERFICIE COPERTA: e' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compreso portici, porticati, tettoie su pilastri; non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale in ferro e di emergenza aperte ed i poggioli (terrazzini e balconcini) aperti su tre lati, le logge, i balconi e le *pensiline fino ad una sporgenza dal filo fabbricato non maggiore a 1.20 mt.*

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO: e' la differenza fra la quota media del terreno e la quota dell'estradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali

ed alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza e' riferita al punto piu' basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile, non sia orizzontale, l'altezza e' riferita al punto medio del suo estradosso.

ALTEZZA FRONTI: e' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dall'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o dal parapetto pieno o dalla media dei timpani.

VOLUME DEL FABBRICATO: e' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del piano di sistemazione esterna, o dello spazio pubblico ed in caso di quote variabili la media delle stesse e, se la copertura e' piana, la parte esterna di essa, se e' a tetto, l'estradosso medio della copertura. Nel solo caso di sottotetto, non abitabile con sola funzione di coibentazione, inclinazione non superiore al 45% che non superi, nel punto piu' basso, l'altezza di cm. 0.00 dal punto più estremo dello sporto del solaio di copertura e non abbia un'altezza massima al colmo superiore a 2.30 m., l'altezza va riferita alla linea di gronda. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Il volume va misurato al netto dei volumi tecnici, come appresso descritti, e di un eventuale spazio 0 se a fronte strada e se adibito ad uso pubblico come marciapiede coperto.

Sono esclusi dal calcolo del volume ammissibile:

a) il volume entroterra calcolato al di sotto della quota 0.00 del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono, altresì, da considerarsi esclusi dal calcolo del volume i locali seminterrati se costituenti Snr, Sa o parcheggi pertinenziali, purché la parte realizzata fuori terra non superi un'altezza massima di mt. 1.20 dalla quota 0.00 per consentire una loro areazione ed illuminazione.

b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;

le scale aperte almeno su tre lati, o su due negli edifici edificati in aderenza;

le tettoie aperte su tre lati;

le logge, i balconi, le pensiline, gli elementi di carattere ornamentali;

i volumi tecnici come di seguito definiti e quelli per alloggio di impianti tecnologici a servizio di attività non residenziali di cui alla lettera c) della Sa;

i sottotetti non abitabili;

la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;

i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti di cui al punto g) deve essere trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

VOLUMI TECNICI: si intendono per volumi tecnici, ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31/1/1973 n.2474, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica vigente. Essi non concorrono a formare cubatura, come precisato dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30/7/1985 n.3357/25 al punto 3.4. Sono, pertanto, da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. Nel loro complesso i volumi tecnici devono essere proporzionati all'entità dell'edificio ed adeguati alle sue caratteristiche.

DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G. (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).

DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà'.

DISTACCO DAI FABBRICATI: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

INTERVALLO DI ISOLAMENTO FRA DUE EDIFICI: è la distanza fra due loro fronti sottratta al pubblico transito.

Capo VII - INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DISTANZE DI RISPETTO

Art.62-Descrizione degli indici e dei parametri urbanistici.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: e' l'area minima richiesta dalle norme dettate dal P.R.G. per le diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unita' urbanistica per gli interventi preventivi.

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: é il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria misurato in percentuale.

MASSIMA ALTEZZA DEL FABBRICATO: é la massima altezza prevista per le diverse zone dal P.R.G. misurata nel modo indicato nel precedente art.61.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria complessiva o relativa al singolo lotto.

Art.63-Applicazione degli indici e parametri urbanistici.

- a) L'indice di fabbricabilita' territoriale si applica nei piani particolareggiati di esecuzione, nelle lottizzazioni, nei piani di recupero, etc., ovvero nei casi ove il P.R.G. richiede l'intervento urbanistico preventivo.
- b) L'indice di fabbricabilita' fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone in cui non e' richiesto l'intervento urbanistico preventivo. L'indice di fabbricabilita' fondiaria si applica sulla superficie fondiaria e su quella relativa a ciascun lotto, così come definite nel precedente art. 61, e specifica il volume edificabile su ciascun lotto, secondo la definizione di cui al precedente art. 61.
- c) Il rapporto massimo di copertura si applica per l'edificazione nei singoli lotti e specifica la massima superficie coperta, secondo la definizione di cui al precedente art. 61.

- d) Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, in questi dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie fondiaria e dell'indice territoriale alla superficie territoriale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

Art.64-Massima altezza degli edifici.

La massima altezza consentita:

- nelle zone A e B, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.L.2/4/1968 n. 1444);
- in tutte le zone, se l'edificio è a fronte strada, deve uniformarsi a quanto stabilito dai DD.Ll. n. 1404/68 e n. 1444/68.

Art.65-Distanza dai confini di proprietà.

Le distanze dai confini di proprietà sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per le sopraelevazioni, lungo il perimetro delle pareti non finestrate, si applicano le distanze dal confine e tra fabbricati pari a quelli del fabbricato sottostante, onde consentire l'allineamento di confine in senso verticale, purché le stesse non siano inferiori a quelle previste dal Codice Civile, dalla normativa in materia di sicurezza sismica e dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968.

Art.66-Distanze fra gli edifici.

Le distanze tra gli edifici, nelle zone A, non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive e di sopraelevazioni prive di interesse storico, artistico o ambientale.

Per tutte le altre zone la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere non inferiore a m 10.

Nelle zone C la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto se questa è maggiore di m 10. Quanto

sopra si applica anche nel caso in cui una sola parete e' finestrata e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m 12 (art. 9 D.I. 2/4/1968 n.1444).

La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate ai veicoli: deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata per lato,

per strade di larghezza $L < m7$, di	m	5
per strade di larghezza $m7 \leq L \leq m15$, di	m	7.5
per strade di larghezza $> m15$	m	10

fermo restando quanto previsto dai precedenti tre capoversi.

Restante valide le maggiori distanze previste dalle norme di attuazione..

Art.67-Distanze di rispetto dalle strade.

Le norme previste dalla legge 12/2/1958, n.126, dalla legge 20/3/1965, n.2248, dal R.D. 8/12/1983, n.1740, dalla legge 7/2/1961, n.59, dalla legge 24/7/1961, n.729, dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 11/8/1966, n.8321, dalla legge 6/8/1967, n.765, dal D.I.1/4/1968, n.1404, dalle Circolari del Ministero dei Lavori Pubblici 10/10/1968, n.135, e 30/12/1970, n.5980, dal Nuovo Codice della strada, D.L. 30/4/1992, n.285 e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992, n.495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147, dal Decreto Legislativo 10/09/93 n. 360 e dal DPR 16/9/96 n. 610, sono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale.

Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

L'area racchiusa fra il ciglio della strada e la parallela ad esso, a distanza pari alle misure qui di seguito riportate, viene, qui di seguito, definita: "fascia di rispetto".

Distanze di rispetto dalle strade fuori dai centri abitati.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare:

- nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3;
- per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6;

- per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, o recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo,
- se di altezza non superiore a m 1, non può essere inferiore a m 1;
- se di altezza non superiore a m1, ma con cordolo emergente oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a m 3:
- se di altezza superiore a m 1, non può essere inferiore a m 3.
- per l'ubicazione di chioschi od altre installazioni,
- se di altezza non superiore a m 1, non può essere inferiore a m 1;
- se di altezza superiore a m 1, non può essere inferiore a m 3.

Le distanze dal ciglio della strada da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, nel caso di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione degli edifici, dei manufatti e dei muri di cinta, di qualsiasi tipo, non possono essere inferiori a:

- tipo A m. 60
- tipo B m. 40
- tipo C m. 30
- tipo F m. 20
- tipo F (vicinale) m. 10

Tuttavia se l'edificazione fuori dei centri abitati avvenga nelle zone di espansione o di trasformazione urbanistica, in attuazione di piani urbanistici generali ed esecutivi, le distanze minime descritte sono le seguenti:

- tipo A m. 30
- tipo B m. 20
- tipo C m. 10

La fascia di rispetto nelle curve nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a m 250 è determinata come sopra, nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a m 250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata in precedenza in base al tipo della strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine della strada, fuori dei centri abitati, da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- tipo A, B m. 5
- tipo C, F m. 3

Distanze di rispetto dalle strade nei centri abitati.

Le distanze dal ciglio della strada da osservarsi nell'edificazione nei centri abitati, nel caso di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione degli edifici, dei manufatti di qualsiasi tipo, non possono essere inferiori a:

- tipo A m. 30
- tipo D m. 20

In ogni altro caso la distanza fra i nuovi edifici ed il ciglio della strada non potrà essere inferiore a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Nelle fasce di rispetto esse può essere concessa la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Le distanze dal confine della strada, all'interno dei centri abitati, da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- tipo A m. 3
- tipo B m. 2

Art.68-Distanze di rispetto dalle ferrovie.

Le norme previste dal D.P.R. 11/7/1980 n.753, dal D.M.3/8/1981 e dalle leggi vigenti si intendono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione della rete ferroviaria e delle sue infrastrutture.

Lungo il tracciato ferroviario non sono consentite nuove costruzioni ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, dalle officine ferroviarie e dai seguenti impianti ferroviari: depositi e rimesse locomotive, squadre rialzo, posti di manutenzione corrente del materiale rotabile, cantieri iniezione legnami, etc.

Art.69-Distanze di rispetto dalle zone d'acqua e dai corpi idrici.

Le zone d'acqua e corpi idrici sono quelli occupati da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, si ritengono qui richiamati il

R.D. 25/7/1904, n.523, il R.D. 11/7/1913, n.959, il R.D. 11/12/1933, n.1775, la legge 24/7/1961, n.729, il D.P.R. 24/7/1977, n.616.

Valgono le fasce di rispetto previste per legge ed in particolare quelle imposte dalla legge 8/8/85 n.431.

Nelle fasce di rispetto, delle zone d'acqua e dei corpi idrici non e' consentita alcuna attivita' edilizia fatta eccezione per le opere di sistemazione idrogeologica e le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente.

Art. 70-Distanze di rispetto dalle reti di trasporto dell'energia.

Non sono consentite nuove costruzioni in una fascia pari a m 10 per lato rispetto all'area interessata dalla rete ENEL dell'Alta Tensione AT e di m 5 per lato rispetto all'area interessata dalla rete ENEL della Media Tensione MT, salvo quanto previsto dalla Legge.

Art. 71-Distanze di rispetto dalla rete principale del metanodotto.

Per la rete principale del metanodotto si applicano le fasce di rispetto previste per legge.

Art. 72-Distanze di rispetto dalle condotte idriche.

Per le condotte idriche principali si applicano le fasce di rispetto previste per legge.

E' possibile derogare da tali distanze previo parere favorevole dell'ente concessionario della rete, nonche' della commissione edilizia.

Art. 73-Distanze di rispetto dalle zone cimiteriali.

Vengono richiamate le norme dettate dalla legge regionale 20/3/82, n. 14.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e sono contornate da una fascia di rispetto della profondità di m 100 dal muro perimetrale esterno nella quale non può essere autorizzata la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale e commerciale.

In essa possono essere consentite la trasformazione interna, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, non difformi e non abusivi.

Capo VIII - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art.74-Accesso alle costruzioni.

L'accesso alle nuove costruzioni dovrà sempre avvenire dalla rete stradale principale di progetto o da quella di distribuzione locale.

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinate a scala di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di m 9.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1.20 metri; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0.16 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m 0.90.

Art.75-Ascensori.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m 0.90 per m 1.30 posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- quota extra corse di altezza mt. 1.50 oltre l'altezza del torrone scala per accesso al piano di calpestio del terrazzo di copertura;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m 0.80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondita' minima di m 1.30.

Il volume relativo all'extra corsa del vano ascensore non e' da computarsi nel calcolo degli indici di edificabilita'.

Art.76-Chiostrine

Le chiostrine come definite dall'art. 54 del presente Regolamento sono ammesse esclusivamente nelle zone A e B1 individuate dal P.R.G..

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art.77-Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono di regola risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Per comprovate necessita' tecniche detti locali possono essere anche realizzati in adiacenza ed in aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, per la loro natura siano destinati ad assolvere esigenze dell'immobile principale, escludendosi che l'opera possa essere altrimenti utilizzata.

Art.78-Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma del successivo

articolo 79, devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, etc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali di media o grande distribuzione devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni venti metri cubi di costruzione, come previsto dalle norme di attuazione ovvero non inferiori alle quantità di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed alla L.R. 1/2000.

Ai sensi dell'art. 9 del titolo III della legge 24/03/1989 n. 122 come modificato dall'art. 17 comma 90 della L. 15/05/97 in 127, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi e nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ovvero nel sottosuolo di aree pertinenziali, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, nella stessa costruzione, nel sottosuolo di aree esterne al fabbricato, ed anche nel sottosuolo di aree che non formino parte del lotto poste ad un raggio massimo di mt. 500 purché siano asservite all'edificio con vincolo pertinenziale trascritto con destinazione a parcheggio, non in contrasto con i piani urbanistici del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Con le stesse modalità possono essere realizzati anche parcheggi pertinenziali, seminterrati, fino a raggiungere un'altezza massima di mt. 1.20 fuori terra, per consentire la loro aereazione ed illuminazione.

In ogni caso la deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti si può applicare solo ai fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore della L. 24/03/89 n. 122 ed ai parcheggi previsti dall'art.9 della L. 122/89.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dalla norma sopracitata è soggetta ad autorizzazione gratuita.

Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 gg. dalla data della richiesta.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui alla norma sopracitata sono approvate, salvo che si tratti di proprietà non condominiali, dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma, del codice civile.

Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile....”

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Art.79-Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici.

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia a una quota non superiore a m 0,30 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art.80-Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia di costruzioni e di costruzioni antisismiche, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I progetti e l'esecuzione delle opere dovranno essere conformi a quanto disposto da:

- le Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche, emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. del 14/2/1992, in base all'art.21 della legge 5/11/1971 n.1086;

- le Norme tecniche relative alle costruzioni in zone sismiche emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. del 24/1/1986, in base all'art.3 della legge 2/2/1974 n.64;
- le Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. del 9/1/1987, ai sensi dell'art.1 della legge 2/2/1974 n.64 e successive modificazioni;
- le Norme tecniche per la esecuzione delle opere di sostegno delle terre e delle opere in fondazione emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. dell'11/3/1988, ai sensi degli artt.1 e 3 della legge 2/2/1974 n.64;
- i Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi emanati dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. del 12/2/1982, ai sensi dell'art.1 della legge 2/2/1974 n.64;
- le Norme tecniche per la esecuzione delle costruzioni prefabbricate emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. 3/12/1987 ad integrazione e complementari a quelle dettate dalle leggi 5/11/1971 n.1086 e 2/2/1974 n.64 in materia di costruzioni prefabbricate;
- ogni ulteriore legge, decreto, norma o criterio che venisse in seguito emanato.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilita' degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dei comma 2 e 3 della legge 8/6/1990 n.142, secondo che ricorrano o meno le circostanze della contigibilita' ed urgenza dei lavori.

Art.81-Decoro degli edifici.

Nelle more della redazione di un piano del colore, le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Sindaco, sentiti gli uffici tecnici comunali ha la facolta' di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni piu' corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, e' facolta' del Sindaco, sentiti gli Uffici Tecnici Comunali, di imporre ai proprietari lo spianamento

completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.82-Cortili.

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovra' essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovra' in nessun caso essere inferiore a m 10.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprieta' devono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona, nel caso che sul confine insistano fabbricati esistenti di maggiore altezza, andra' considerata nel computo tale altezza effettiva.

E' tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorche' di carattere provvisorio.

Art.83-Comignoli, antenne, mensole, sovrastrutture varie e ripetitori radio TV e stazioni.

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidita', sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo conprovate ragioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Nel perimetro del centro abitato come identificato con delibera di G.C. n. 67 del 20/01/1990 e' vietata l'installazione di ripetitori radio TV e stazioni radio base per telefonia fissa e mobile.

E' inoltre obbligatorio la verifica degli impianti esistenti a termine dell'art. 100 del presente regolamento.

Art.84-Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m 4.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi inferiori o uguali a mt. 1.50, sporgenze non superiori a cm10;
- b) fino a mt. 4.00 di altezza, solo in corrispondenza di marciapiedi superiori a mt. 1.50, sono ammesse sporgenze fino a cm. 50, fermo restando che la distanza

in proiezione orizzontale dal bordo esterno fino al ciglio del marciapiede non deve essere inferiore a mt. 1.50;

- c) oltre i m 4.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con massimo di ml. 1.50.

Nelle vie di larghezza inferiore a m 6.00 e' vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) la collocazione di tende, tendoni e simili sopra l'ingresso di pubblici esercizi, e' consentita, purché sia rispettata un'altezza minima di ml. 2.20 senza alcun appoggio a terra.
La profondita' estensibile non deve superare il limite di ml. 1.50 dal filo dell'immobile e la proiezione della stessa deve essere arretrata di almeno 50 cm. dal bordo del marciapiede.
Le tende potranno recare sulla banda verticale la scritta relativa all'attivitá, equiparabile a quella di un'insegna; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilita'.
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4.00 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei giardini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art.85-Altezze massima e minima.

L'altezza massima delle costruzioni e' delimitata dalle prescrizioni di legge, del P.R.G. o dei piani attuativi e da quanto prescritto dal precedente art.64.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non puo' essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuita' con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio e' da assimilare a quello pubblico.

Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sempreche' cio' sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni residenziali non può

essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima prevista ai sensi dei precedenti commi.

Art.86-Coperture - sottotetti.

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e realizzate con materiale coibente sormontate da tegole in cotto di tipo marsigliese o portoghese.

I sottotetti possono essere realizzati anche su fabbricati esistenti aventi altezza non superiore all'altezza massima prevista per la zona dalle Norme di Attuazione, secondo le modalita' previste nell'art. 61, con più falde o ad una falda in presenza di un solo confine libero.

Gli stessi dovranno avere caratteristiche tali da non potersi realizzare come residenza, uffici ed attivita' produttive ed avere un'altezza massima in gronda inferiore a mt. 0.80 ed un'altezza massima al colmo inferiore a mt. 2.30 fatta solo eccezione per eventuali destinazioni ad archivio o a locali accessori a servizio delle unità immobiliari sottostanti ad esse legati da vincolo pertinenziale.

Saranno dotati di accessi ed aperture per l'aerazione ed illuminazione, quali lucernari, abbaini o chiostrine, quest'ultime di superficie non superiore a mq. 1.50.

La superficie finestrata non dovrà superare 1/7 della superficie di calpestio del sottotetto calcolata escludendo la superficie degli sporti.

I vani di accesso ai lastrici di copertura, non possono in ogni caso superare, all'intradosso, l'altezza di m. 2.00 per le parti fuori falda.

Art.87-Zoccolature, serramenti e porte.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art.88-Indicazioni toponomastiche e numeri civici.

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze e' fatta a cura e spese del

Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitu', grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilita'.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere munito di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, alla amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato e' ammessa a cura e spese della proprieta' l'apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso in ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile alla strada.

Art.89-Servitu' pubbliche particolari.

Il Comune potra' applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrispondenti ad esigenze di pubblica utilita'.

Ai proprietari interessati verra' dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e consente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art.90-Sistemazione dei marciapiedi.

Lungo le proprieta' fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprieta'. Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dalla

Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n.639.

Se un solo accesso serve non unicamente ai proprietari frontisti, ma anche ai proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiedi dell'interno prospetto e' a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Art.91- Chiusura di aree fabbricabili e cave.

E' in facolta' del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie per stabilita' e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2.50 m e non superiore a 3.00 m.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

Capo IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art.92-Disposizioni generali.

Non e' concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrita' della fabbrica e della zona limitrofa, nonche' del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico, prescrivera' modalita' e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art.93-Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi.

Non e' consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedono la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Puo' essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralita' di edifici.

La licenza di abilita' o di agibilita' non verra' rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avra' dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sara' effettuato con periodicit  almeno biennale a cura del competente ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuovera' la dichiarazione di inabitabilita' o inagibilita' dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti la Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione si avvarra' del laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi.

Art.94-Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto.

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art.95-Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi di acque usate.

In mancanza di rete comunale idonea, non e' ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiati spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a m 2.00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art.96 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di

lottizzazione.

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art.97 - Isolamento dell'umidità'.

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità' del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità'.

Art.98 - Isolamenti fonici e termici.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbriche esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere un spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, etc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, etc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

In particolare va tenuto conto di quanto disposto dall'art. 8 del D.M. 5/7/1975 e degli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed il capo III della legge 30/4/1976 n. 373 riguardante l'isolamento termico degli edifici.

Art.99-Terrapieni e muri di contenimento.

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento piu' basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante

(terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sara' computata in base alle norme sui cortili.

Art.100-Fumi, polveri ed esalazioni nonche' elettrosmog.

Il Dirigente Comunale del Servizio Urbanistica, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facolta' di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazione ed elettrosmog di varia natura.

Il Dirigente comunale del servizio urbanistica fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Il Dirigente comunale del servizio urbanistica ha, inoltre, la facolta' di imporre sanzioni di carattere amministrativo che vanno da £. 1.000.000 a £. 30.000.000 nonche' la demolizione d'ufficio o la riduzione a conformita' dell'impianto e delle opere realizzate, a spese del titolare.

Art.101-Locali abitabili o agibili.

Sono da considerarsi abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del regolamento, tutti quei locali destinati alla permanenza di una o piu' persone non avente carattere occasionale o eccezionale.

E' recepito nel presente regolamento l'intero contenuto del D.M. 5/7/1975 emanato dal Ministro della Sanita'.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e' fissata in m 2.70 riducibili a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile la cui ampiezza deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e, comunque, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2.70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiori a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi – negozi di prima necessità, è prescritta l'altezza minima di m 3.20.

Art.102-Cucine.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a cucine prive di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In ogni caso deve essere assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.

Il punto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con il locale cui è annesso e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art.103-Locali per servizi igienici.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3.20;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.80, o, in alternativa, adeguato impianto di illuminazione ed impianto di aspirazione e ventilazione meccanica.
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2.00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, areato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, etc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati anche in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, etc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi. In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso e possono essere areati mediante impianto di areazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'areazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

In ogni caso è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a norma dell'art. 18 della legge 27/5/1975 n.166, a condizione che:

- a) detti ambienti siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi,
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria,
- c) in detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art.104-Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1.20 nel caso di nuove costruzioni, e ml 1.00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In casi eccezionali può essere consentita, a norma dell'art.19 della legge 27/5/1975 n.166, la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene,

- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o piu' piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 2.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art.105-Corridoi e disimpegni.

I corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima e' fissata in m 2.40; la larghezza minima e' fissata in ml 1.00.

Art.106-Seminterrati e scantinati.

I semintrati e gli scantinati devono avere un' altezza minima di m 2.10. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto piu' alto del terreno.

Art.107-Locali o manufatti per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.

I fabbricati nuovi ampliati 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 allo esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno, e non rientra nel calcolo degli indici di fabbricabilita'.

Art.108-Rifornimento idrico.

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

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola di arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante, inoltre occorre un impianto di autoclave ed un serbatoio di capacità adeguata.

Capo X - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Art.109-Marciapiedi - portici - gallerie.

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi tanto se siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangano aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della citata L.U. n. 1150/1942.

Art.110-Pubbliche discariche.

Il Sindaco stabilisce con propria ordinanza il luogo destinato alle pubbliche discariche nonché gli accorgimenti e le modalità ed i tempi per le relative operazioni. Scarichi di materiali possono essere autorizzati in via eccezionale di volta in volta al di fuori del luogo suddetto.

Art.111-Depositi ed accumuli di materiali connessi ad attività economiche.

Quando le operazioni di cui al punto c dell'art.5 non abbiano carattere occasionale, temporaneo e non ricorrente, ma siano connesse ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

Art.112-Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale ed architettonico.

L'area da non impegnare nell'edificazione deve essere netta dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma.

Su detta area e' consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attivita' sportive allo scoperto.

L'area inedificata nell'ambito degli insediamenti produttivi, di beni o servizi deve essere sistemata per meta' a verde con piante di medio o alto fusto; per la rimanente meta' puo' essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa e alle necessita' della circolazione e della sosta dei veicoli.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m 3 e non devono essere a parete piena per piu' di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene.

Il perimetro delle aree di proprieta' ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o con muretti, questi ultimi di altezza non superiore a cm 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

Art.113-Decoro degli spazi.

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentito l'ufficio Tecnico, ha la facolta' di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la comunita'.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e secondo le prescrizioni dettate dal Regolamento Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°51 del 05/10/99.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico, ha la facolta' di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art.114-Cave e miniere.

Le cave e le miniere costituiscono attivita' industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio. Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati, oltre che dalle disposizioni di legge vigente in materia, dalle seguenti norme:

L'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono ammessi soltanto in zona agricola e sono subordinati al rilascio della concessione edilizia.

Il progetto relativo dovra' prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumita' e prevedere tutte le opere occorrenti a ripristinare lo stato preesistente dei luoghi dopo la loro chiusura.

Art.115-Alberature.

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimita' di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovra' essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art.116-Accessibilita' e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai.

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m 4.50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed insonorizzate ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per piu' edifici adiacenti.

E' concessa, a spesa dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli con le modalita' previste dall'art. 22 comma 9 del nuovo Codice della strada:

Qualora l'edificio sia contornato da piu' vie, l'accesso dei veicoli verra' concesso dalla via di minor importanza.

Potra' essere concesso piu' di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilita' sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Gli accessi e le diramazioni gia' esistenti, ove provvisti di autorizzazione devono essere regolarizzati in conformita' alle prescrizioni di cui al Titolo II del nuovo codice della strada in vigore dal 1 ottobre 1993.

Capo XI - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.117-Edifici e locali di uso collettivo.

Le norme di abitabilita' per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attivita', esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale puo' essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale puo' essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2.00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m 2.10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversita', vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.118-Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere debbono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono,

inoltre, uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc..

Adeguati servizi igienici dovranno essere previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Per incremento degli impianti esistenti deve intendersi qualsiasi incremento riferito a tutte le attrezzature idonee ad incrementare lo stesso tipo di produzione.

Rientrano nella suddetta ipotesi l'installazione di nuovi impianti tecnici per consentire una maggiore efficienza dei processi produttivi, oppure per migliorare la disponibilità idrica e di energia elettrica; nonché le attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.

Art.119-Impianti al servizio dell'agricoltura.

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dall'abitazione non meno di m 30.00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m 30.00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse non minore di m 40.00 dalle strade, non minore di m 50.00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m 10.00 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc..

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di m 250 dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.120-Allevamenti zootecnici a carattere industriale.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o piu' delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo dei prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art.121-Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti.

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformita' alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

Capo XII - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art.122-Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Compete al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il controllo sulla regolare applicazione delle norme.

Art.123 - Impianti di strutture lignee.

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi e' condizionato dall'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.124 - Impianti termici.

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

Gli operatori titolari di concessione devono presentare all'ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e di riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio comunale.

Art.125 - Preventivi nulla osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 24.00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100.00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml. 20.00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialita' superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

Art.126 - Particolari prevenzioni cautelative.

Per l'edilizia scolastica si applicano le norme di prevenzione incendi dettate dal D.M. 26/8/1992.

In generale valgono i requisiti di sicurezza stabiliti dalle specifiche norme tecniche in vigore ed in particolare quanto segue.

L'accesso all'area dove sorge un edificio deve possedere i seguenti requisiti minimi: larghezza 3,5 m, altezza utile 4 m.

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrario di almeno 6 m, con altezza minima utile di 4 m.

Per gli impianti di produzione del calore valgono le disposizioni di prevenzione incendi in vigore.

Per gli impianti di condizionamento e di ventilazione le condotte non devono attraversare luoghi non a cielo libero, vie di uscita, locali che presentino pericoli di incendio, esplosione e scoppio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

L'impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

I locali destinati ad autorimessa devono rispondere ai requisiti di sicurezza stabiliti dalle specifiche norme tecniche in vigore.

Art.127 - Uso di gas in contenitore.

I contenitori di gas (bombole, etc.) dovranno rispondere per caratteristiche e collocazione ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Essi potranno essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione, la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art.128 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 114, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

CapoXIII - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.129- Eliminazione delle barriere architettoniche.

L'attività edilizia dovrà essere volta all'eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche per tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità ai portatori di handicap.

La Commissione Edilizia dovrà, in particolare, esaminare i progetti di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione per gli aspetti concernenti tale problematica, valutando se le scelte operate consentono di conseguire le finalità di cui al comma precedente, una valutazione negativa in tal senso costituisce elemento ostativo al rilascio della concessione edilizia.

Gli edifici pubblici o aperti al pubblico e le istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale dovranno essere costruiti in conformità alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 19/6/1968 n.4809, riguardante la eliminazione delle barriere architettoniche anche apportando le possibili e conformi varianti agli edifici appaltati o già costruiti, ai sensi dell'art.27 della legge 30/3/1971 n.118.

Vanno in ogni caso rispettati:

- il Regolamento concernente le norme di attuazione dell'art.27 della legge 30/3/1971 n.118 emanato con D.P.R. 27/4/1978 n.384;
- la legge 9/1/1989 n.13;
- le prescrizioni tecniche fissate dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. 14/6/1989 n. 236 ai sensi dell'art.2 della legge 9/1/1989 n.13;
- la legge quadro 5/2/1992 n.104;
- ogni altra disposizione in materia.

Capo XIV - DISPOSIZIONI FINALI

Art.130 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento, approvato dall'Autorita' competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di seconda pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

Art.131 - Norme abrogate.

Sono abrogate tutte le disposizione regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento fatte salve le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

In caso di Leggi Statali e Regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, esse saranno immediatamente operative.

Art.132 - Poteri in deroga.

Il Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente, ha facolta' di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6/8/1967 n.765 e dall'art. 3 della legge 21/12/1955 n.1357 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità a quanto previsto dall'art.6 della Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14.

Art.133 - Sanzioni.

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e sue successive modifiche e integrazioni, dalla legge 28 gennaio 1977 n.10 e sue successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 28/2/1985 n. 47 e dalla legge comunale e provinciale, in base alle competenze previste dalla legge 8/6/1990 n.142.

Non e' ammessa l'oblazione in via breve.

SOMMARIO:

Capo I - NORME GENERALI	2
Art.1 -Oggetto del Regolamento.....	2
Art.2 -Obbligatorieta' di titolo autorizzativo per la trasformazione dell'assetto urbanistico.	2
Art.3 -Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi.....	2
Capo II - RILASCIO DELLA CONCESSIONE	4

Art.4 -Opere soggette a concessione edilizia.....	4
Art.5 -Opere soggette ad autorizzazione edilizia.....	5
Art.6 -Opere per le quali è consentita la denuncia inizio attività	5
Art.7 -Interventi non soggetti né a concessione edilizia né ad autorizzazione edilizia	6
Art.8 -Opere urgenti ed indifferibili.....	6
Art.9 -Opere eseguite da amministrazioni dello stato: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.	6
Art.10-Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.	7
Art.11 -Concessione edilizia speciale: deroghe.	7
Art.12 -Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.	8
Art.13 -Concessione di costruzione.	9
Art.14 -Varianti.....	9
Art.15 -Termini della concessione.	10
Art.16 -Vulture.	10
Art.17 -Onerosita' della Concessione.	11
Art.18-Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione- Esenzione dal Contributo.....	11
Art.19-Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.....	12
Art.20-Realizzazione delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.....	12
Art.21-Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.	13
Art.22-Determinazione del costo di costruzione.....	13
Art.23-Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.....	14
Art.24-Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.	14
Capo III - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE	16
Art.25-Formazione della Commissione Edilizia.	16
Art.26-Attribuzioni della Commissione Edilizia.	17
Art.27-Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori, astensioni.....	18
Art.28-Ufficio Tecnico Comunale.....	18
Art.29-Parere dell'Ufficio Sanitario Comunale.....	19
Art.30-Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare.	19
Art.31-Domanda di concessione e relativa documentazione.	21
Art.32-Domanda di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo.	23
Art.33-Contenuto della denuncia e relativo procedimento.	23
Art.34-Contenuto dell'atto di concessione.....	24
Capo IV - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI	25
Art.35-Istruttoria delle lottizzazioni.....	25
Art.36-Ambiti della lottizzazione.	25
Art.37-Ordine di successione delle lottizzazioni.	26
Art.38-Limiti dell'edificazione e rapporti nella dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni.	26
Art.39-Valutazione dello stato di urbanizzazione della area da lottizzare.....	27
Art.40-Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.	27
Art.41-Realizzazione delle opere di urbanizzazione.	28
Art.42-Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori.....	28
Art.43-Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria.....	29
Art.44-Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione.....	29

Capo V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	30
Art.45-Punti di linee e livello - Fognature e acquedotto.	30
Art.46-Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta.	30
Art.47-Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni.	31
Art.48-Vigilanza: termini e modalita'.	31
Art.49-Inizio e termine dei lavori.	32
Art.50-Licenza d'abitabilita' e di agibilita'.	32
Art.51-Vigilanza sulle costruzioni.	33
Art.52-Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformita', con variazioni essenziali o in parziale difformita' dalla concessione.	33
Art.53-Opere eseguite senza autorizzazione	34
Capo VI - DEFINIZIONI.....	35
Art.54-Definizione di particolari elementi architettonici.	35
Art.55-Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica.	35
Art.56-Categorie di intervento.	36
Art.57-Definizione del concetto di superficie.....	40
Art.58-Definizione relativa alla composizione degli alloggi.	41
Art.59-Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale.	42
Art.60-Fondi funzionalmente contigui.	42
Art.61-Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici.	42
Capo VII -INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DISTANZE DI RISPETTO	46
Art.62-Descrizione degli indici e dei parametri urbanistici.	46
Art.63-Applicazione degli indici e parametri urbanistici.....	46
Art.64-Massima altezza degli edifici.	47
Art.65-Distanza dai confini di proprieta'.	47
Art.66-Distanze fra gli edifici.	47
Art.67-Distanze di rispetto dalle strade.....	48
Art.68-Distanze di rispetto dalle ferrovie.....	50
Art.69-Distanze di rispetto dalle zone d'acqua e dai corpi idrici.	50
Art.70-Distanze di rispetto dalle reti di trasporto dell'energia.....	51
Art.71-Distanze di rispetto dalla rete principale del metanodotto.....	51
Art.72-Distanze di rispetto dalle condotte idriche.	51
Art.73-Distanze di rispetto dalle zone cimiteriali.....	51
Capo VIII -CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	53
Art.74-Accesso alle costruzioni.	53
Art.75-Ascensori.	53
Art.76-Chiostrine.....	54
Art.77-Costruzioni accessorie	54
Art.78-Spazi per parcheggi.....	54
Art.79-Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici.	56
Art.80-Stabilita' delle costruzioni.....	56
Art.81-Decoro degli edifici	57
Art.82-Cortili	58
Art.83-Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	58
Art.84-Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	58
Art.85-Altezze massima e minima.	59
Art.86-Coperture.....	60
Art.87-Zoccolature, serramenti e porte.....	60
Art.88-Indicazioni toponomastiche e numeri civici.....	60
Art.89-Servitu' pubbliche particolari.	61

Art.90-Sistemazione dei marciapiedi.	61
Art.91- Chiusura di aree fabbricabili e cave.	62
Capo IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	63
Art.92-Disposizioni generali.....	63
Art.93-Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi.	63
Art.94-Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto.	64
Art.95-Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi di acque usate.	64
Art.96 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione.	64
Art.97 - Isolamento dell'umidità'.....	65
Art.98 - Isolamenti fonici e termici.	65
Art.99-Terrapieni e muri di contenimento.....	65
Art.100-Fumi, polveri ed esalazioni nonché elettrosmog.	66
Art.101-Locali abitabili o agibili.	66
Art.102-Cucine.....	67
Art.103-Locali per servizi igienici.....	67
Art.104-Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.	68
Art.105-Corridoi e disimpegni.	69
Art.106-Seminterrati e scantinati.	69
Art.107-Locali o manufatti per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.	69
Art.108-Rifornimento idrico.	70
Capo X - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI	71
Art.109-Marciapiedi - portici - gallerie.	71
Art.110-Pubbliche discariche.....	71
Art.111-Depositi ed accumuli di materiali connessi ad attività economiche.	71
Art.112-Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni.....	71
Art.113-Decoro degli spazi.	72
Art.114-Cave e miniere.	73
Art.115-Alberature.	73
Art.116-Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai.....	73
Capo XI - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	75
Art.117-Edifici e locali di uso collettivo.....	75
Art.118-Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	75
Art.119-Impianti al servizio dell'agricoltura.....	76
Art.120-Allevamenti zootecnici a carattere industriale.....	77
Art.121-Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti.	77
Capo XII - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO	78
Art.122-Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.	78
Art.123 - Impianti di strutture lignee.....	78
Art.124 - Impianti termici.	78
Art.125 - Preventivi nulla osta dei Vigili del Fuoco.	78
Art.126 - Particolari prevenzioni cautelative.....	79
Art.127 - Uso di gas in contenitore.	80
Art.128 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.	80
Capo XIII - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	81
Art.129- Eliminazione delle barriere architettoniche.	81
Capo XIV - DISPOSIZIONI FINALI	82
Art.130 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	82
Art.131 - Norme abrogate.	82
Art.132- Poteri in deroga.	82
Art.133 - Sanzioni.	82

