STUDIO TECNICO
Ingg. T. RAVERA & R. DE VERO
Via Luigi Guercio, 197
84100 — SALERNO
C. F./P. I.V.A.: 0062201 065 0

Comune di Bellosguardo

Salerno

PIANO REGOLATORE GENERALE

anno 1984

IL SINDACO
(Avv. Arnaldo Morrone)

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Progettista dr. ing. Raimondo De Vero

COMUNE DI BELLIZZI GUARDO
PROVINCIA DI SALERNO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia,le altre attività ad essa connesse,le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale,le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del comune più in generale,ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate,oltre che dal prg,dalle norme tecniche di attuazione,dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione,dal presente regolamento,dalla legge urbanistica n.1150 del 17.8.1942,modificata ed integrata con L.n.765 del 6.8.1967,dalla L.n.10 del 28.1.1977 nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

Capo II - Richiesta della concessione edilizia.Esame,progetti, pareri

Art. 2 - Opere soggette a concessione

Chiunque intenda,nell'ambito del territorio comunale,eseguire nuove costruzioni,interventi edilizi su quelle esistenti o apportare modifiche di destinazione d'uso anche parziale ai fabbricati,ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio,deve chiedere apposita concessione al sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere, permanenti,semipermanenti o in precario,sia pubbliche che private:

a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
b) opere di urbanizzazione primaria o secondaria,viabilità poderale e di bonifica,strade private;
c) nuove costruzioni;

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

d) ampliamento ,sopraelevazione,demolizione con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
e) restauro,risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso;
f) opere di rinnovamento e sostituzione anche di parti strutturali dei fabbricati che non comportino alterazione alla consistenza fisica,alla struttura tipologica e alla destinazione d'uso;
g) demolizioni totali e parziali di manufatti;
h) modifiche di destinazione d'uso anche parziali ai fabbricati;
i) costruzione,restauro,modifica,demolizione,ricostruzione di muri di cinta,cancellate e recinzioni;
l) scavi,rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee,muri di sostegno e rilevati in genere;
m) cappelle,edicole e monumenti funerari in genere;
n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati,ed in complessi alberati di valore ambientale;
o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
p) costruzione o trasformazione di vetrine,collocamento o rimozione di insegne,mostre,cartelli o affissi pubblicitari o indicatori,verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie in luoghi pubblici,aperti e prospettanti luoghi pubblici,chioschi permanenti o provvisori,distributori di carburanti e simili;
q) esecuzione di manutenzione ordinaria qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o parti volanti;
r) installazione di condutture elettriche,telegrafiche,di gas ecc.sia da parte di privati che di Società Concessionaria,nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
s) rivestimenti,decorazioni e tinteggiatura di edifici;
t) opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali.Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt.29 e 31,2° comma della vigente legge urbanistica.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 3 - Opere sottoposte a contributo concessorio
Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti b) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), c), d), e) (quando il concessionario non si impegni, mediante convenzioni, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), h), del precedente articolo.
In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione

Non sono soggette a concessione le opere seguenti:
a) opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
b) opere e installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
c) le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazioni alle destinazioni d'uso e comunque non riguardino edifici di interesse storico-artistico, tutelati ai sensi della L.n. 1089 dell'1.6.1939.

In particolare:
- demolizione o ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;
- demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione e opere inerenti, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici.

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art.7.

Art. 6 - Progettisiti e costruttori

La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti,Geometri,Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.
I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.
Il costruttore,specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato,deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 7 - Domande di concessione edilizia

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 2 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area,o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area,e dal progettista,deve essere inidirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del proprietario;
c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti,sotto pena,in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione.

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda.Progetto e allegati

Per le opere edilizie a corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

in triplice copia:

1) corografia in scala non inferiore a.l:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;
2) planimetria quotata delle località in scala non inferiore a l:500 estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini del lotto riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e ogni eventuale altro particolare rilievo.
3) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
4) documentazione fotografica dello stato di fatto, ove richiesta dell'amministrazione comunale;
5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.
   In essa devono essere rappresentanti: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.
   Per le domande di licenza di demolizione debbono essere indicati i dati planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire;
6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche e altimetriche;
- dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato),dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (c.a.,acciaio,murature ecc.);
- nella pianta degli spazi aperti,pavimentazioni,recinzioni,arredi esterni,cordonature,tappeti erbosi,arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione,caditoie,fosse a depurazione biologica,quote e diametri delle condotte ecc.);
- i materiali della copertura,il senso delle falde e delle pendenze,i volumi tecnici,i camini,le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali,i lucernari ecc.
  Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo,è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
  Qualora si tratti di edificio aderente a altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata,le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

7) disegni quotati,normalmente,in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante,alle larghezze delle strade e degli altri spazi.
   Le quote,riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno,devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne,l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai,gli sporti delle parti aggettanti,i colmi delle parti al disopra della linea di gronda.
   Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
8) disegni a semplice contorno,normalmente nel rapporto 1:100,di tutti i prospetti dell'opera progettata,completi di riferimenti agli edifici circostanti,al terreno e alle sue eventuali modifiche.

   Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente,

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

e di progetto.
Qualora l'edificio sia aderente a altri fabbricati,i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
I prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi,dei materiali impiegati,e loro colore,delle zoccolature,degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre,delle coperture,dei pluviali in vista,dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta,di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20,in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati,loro trattamento eccolore,ove richiesto dall'amministrazione comunale.
Analoghi particolari per recinzioni,cancelli e sistemazioni a terra;

10) documentazione sulle destinazioni d'uso,sulle attività e sugli impianti,in caso di opere complesse-(edifici o locali a carattere commerciale,agricolo,industriale,per attrezzature scolastiche,magazzini ecc.)- delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno,pubblico o privato e le caratteristiche funzionali;

11) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire,relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative,con documentazione fotografica;

12) disegni in scala minima 1:100 indicanti:senza campitura le murature che si intendono conservare,con campitura gialla le murature che si intendono demolire.
Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate,con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove.
In caso di strutture da sostituire,queste devono essere indicate con opportuno retino.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa;

14) nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco ove richiesto;

15) nulla osta, ove richiesto, della soprintendenza ai monumenti;

16) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicenti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;

17) nulla osta, ove richiesto, del genio civile per le zone sismiche.

I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambiente e essere redatte, per quanto è possibile in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati dovranno essere presentati in copie riprodotte piegate secondo il formato uni (21 x 30).

Tutte le tavole di progetto e la relazione illustrativa debbono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenza all'albo professionale.

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale è necessaria una quarta copia degli elaborati.

REGOLAMENTO TIPO ED ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 9 - Procedura per la presentazione della domanda .

Le domande di concessione, corredate dai documenti di cui al precedente art. 8 devono essere presentate all'ufficio tecnico comunale, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 10 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri

Le domande di concessioni vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.
Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati o di documenti insufficienti o mancanti fra i quali-dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti- il parere favorevole della competente soprintentenza ai monumenti, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta dal titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.
Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.
Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.
Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'ufficiale sanitario per quanto di sua competenza;
- del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti di distanze ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della commissione edilizia per parere di competenza.

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Capo III - Commissione edilizia e determinazioni del sindaco

Art. 11 - Commissione edilizia. Composizione

E' istituita la commissione edilizia comunale, composta:

- dal sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
- dall'ufficiale sanitario o da un suo delegato;
- due consiglieri comunali designati dal consiglio comunale tra i quali almeno uno in rappresentanza della minoranza consiliare;
- di esperti, nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia, designati dal consiglio comunale.

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal sindaco.

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

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

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

La decadenza su richiesta del sindaco, è dichiarata dal consiglio comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il sindaco può invitare a assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 12 - Compiti della commissione edilizia

La commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

b) su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardante il territorio comunale;
c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 2 ;
d) sulle opere pubbliche del Comune;
e) in via preliminare su progetti di massima relativi a opere di particolare importanza;
f) sul rinnovo di concessioni;
g) su eventuali direttive per l'esecuzione deillavori.

La commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte,sul valore architettonico,sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonchè sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso;

Art. 13 - Adunanze della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenza necessario.
La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.
Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il presidente.
Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti;in caso di parità prevale il voto del presidente.
Il presidente designa tra i commissari di volta in volta i relatori su singoli progetti.
La commissione ha facoltà di sentire,durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.
Dall'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento verbale.
I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenereela motivazione,i voti riportati favorevoli,contrari,astenuti e le eventuali dichiarazioni

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

di voto,del parere dato.
I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.
Del parere della commissione il segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla commissione edilizia..."completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Art.14 - Determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:
- ove richiesto,ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L. 10/77;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti o analoghe provvidenze.

La concessione edilizia è data al richiedente,corredata da una copia dei disegni approvati,debitamente vistati dal Comune.
Il rilascio della concessione edilizia non esonerall'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia,sotto la proria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.
Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia,viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi,nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.
Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali,della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto,domanda, disegni e verbale della commissione edilizia e ricorrere contro rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge,dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

La determinazione del sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg.dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco. Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il sindaco si sia pronunziato,l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto,ma non può comunque dare inizio ai lavori.
Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 15 -Titolare della concessione edilizia e variazioni

La concessione edilizia è personale e è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il sindaco,una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.
La variazione non è sottoposta a contributo concessorio.
Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art.16 - Validità,decadenza e annullamento della concessione

La concessione ha validità di 12 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano iniziati,l'interessato può presentare istanza diretta a ottenere il rinnovo.
Il rinnovo non può essere concesso:
- dopo 36 mesi dal rilascio della concessione;
- scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art.13 della L.10/77 per la richiesta di concessioni.

La concessione di rinnovo non è sottoposta a contributo concessorio.
La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data del rilascio della concessione.
La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della L.1150/1942 modificata e

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

integrata dalla L. 765/1967.
La concessione edilizia è annullata quando:
-la concessione risulta rilasciata in contrasto con le leggi, norme e discipline urbanistiche;
-quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione,sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.
Qualora non sia possibilella rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni,il sindaco applica le sanzioni di cui all'art.15 della L. 10/77.

Art. 17 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto ordinario.
Resta stabilito che con la determinazione del sindaco sul progetto di variante nonssi modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.
La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera;in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il sindaco non adotti alcuna determinazione in merito,il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

Capo IV - Esecuzione della concessione

Art. 18 - Inizio dei lavori

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

comunale è tenuto a effettuare tali adempimenti.
In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'amministrazione e, trascorsi 30 giorni potrà comunicare a m mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.
Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.
Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 19- Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore del lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.
Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell' incarico rispettivamente loro affidato.
Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al sindaco con le modalità di cui sopra.
Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 20 - Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 21 Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici,deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori,e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse),dispositivi rinfrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale,provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare della concessione e del progettista,del direttore dei lavori,del calcolatore delle opere in cemento armato,del costruttore e dell'assistente.
In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità comunale e statale.

Art.22 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico,deve essere fatta separata domanda al sindaco,con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.
La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi e è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino,sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso,il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 23 -Visite di controllo:termini e modalità

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio,o a quelle indicate nell'autorizzazione

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

a costruire,nonchè ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione,sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati,o la loro copia conforme,dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni,ampliamenti,sopraelevazioni,ricostruzioni anche parziali di edifici,è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al sindaco:

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

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni - per iscritto, - , al sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

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

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

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

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

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa,il proprietario dovrà darne avviso,entro le 48 ore successive,al sindaco,il quale,sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare,durante l'interruzione stessa,la pubblica incolumità,l'igiene e il decoro,dandone comunicazione scritta all'interessato.
Tali provvedimentiddovranno essere attuati a cure e spese dell'intestatario della concessione.
Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 24 - Norme particolari per i cantieri edilizi
Si richiamano espressamente:
- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali,dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica,e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge,della denùnzia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
- I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi,controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e , in caso di recidiva,chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere,secondo le modalità di legge.

Capo V - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art.25 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformativi destinati all'abitazione,ad esercizi industriali o commerciali,allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose,ricovero

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

di animali ecc.,è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.
Ogni trasgressione è punita a sensi di legge.

Art. 26 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al sindaco apposita domanda,in carta da bollo,quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.
La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data del ricevimento della domanda e da parte dell'Ufficio tecnico comunale e da parte dell'ufficio sanitario.
Il titolare della concessione,il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.
L'ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite:l'ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonchè la presenza o meno di cause di insalubrità.
L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità,viene rilasciata dal sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda,qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.
Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità,o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

TITOLO II -PRESCRIZIONI EDILIZIE,IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO,DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 27 - Classificazione dei locali

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

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

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

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

S 1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S 2 - a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
c) magazzini e depositi in genere;
d) autorimesse di solo posteggio;
e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia,stenditoi e legnaie.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

S 3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto di gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

Art.28 - Caratteristiche dei locali

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

Le dimensioni minime dei locali devono essere:
- lineari planimetriche ml.2.10;
- superficiali mq.9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq.30);
- cubiche mc.27.

L'altezza minima dei locali di categoria A 1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2.70 netta, per la categoria A 2) deve essere pari a almeno metri 3.50.
I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.
Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.0.4.
Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml.2,50 sono considerati,per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal programma di fabbricazione,di categoria A.
I locali di cat. S 1) non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno,salvo il caso di unità edilizia (appartamento,complesso,uffici,albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno,deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.
I cavedi,quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione,dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat.S 1 e S 2; nessun aggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.
Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq.13.
La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml 4,50.

Art.29 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione,oppure di aria condizionata,la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata,l'amministrazione,su parere dell'ufficio sanitario,può caso per caso,stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat.A e S .
Alla domanda di concessione edilizia,deve essere allegato uno schema dell'impianto;prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.
Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali,è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'ufficiale sanitario.
In casi particolari,possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat.S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale.
Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

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

Art. 30 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali,per la determinazione della altezza minima consentita,viene assunta la media delle altezze,che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati,e con minimo assoluto di m.2.00 per i locali di cat. A.

Art. 31 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano,anche se in misura parziale,locali di cat.A 1, A 2,e S 1.
Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S 2 o S 3,anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A 1 e A 2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 32 - Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A 2 purchè:l'altezza netta sia non inferiore a m.3.00, la quota del soffitto sia in media metri 1.2 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino,attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'ufficio tecnico comunale, al disotto del piano di posa del vespaio.
L'amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica,sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 33 - Sottotetti

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m.2.00 lucernai di illuminazione, di superficie maggiore di mq.0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.
Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m.2.70 e che le eventuali intercapedini di isolmamento, che devono avere una altezza non superiore a m.0.50 siano inaccessibili.
In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

Art. 34 - Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

a) Area edificabile (Ae): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
b) Superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
c) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie massima in mq. costruibile (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq. di area edificabile;
d) Rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta dalla parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa;
e) Altezza massima (H): indica l'altezza massima misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici;
f) Distanze minime dai confini e dal ciglio della strada rispettivamente le distanze minime dai confini (di) e dal ciglio della strada (ds) sono misurate in metri lineari;
g) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile (Ae);

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

h) Volume edificabile (Vc) : è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ac) per l'indice di fabbricabilità (If).

Criteri per il computo degli indici edilizi

Non possono essere computate nell'area edificabile:
- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali,le servitù di passaggio esterne all'area edificabile,le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili)risultano asserviti ad altre costruzioni.

Per il calcolo della superficie massima costruibile (Uf) si considera la proiezione a terra di ogni cubatura sia in elevazione da computare ai fini della cubatura e sia interrato formante locali accessibili.
La superficie massima costruibile è data dall'inviluppo delle due proiezioni.
Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici (H), l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno,e l'altezza del fabbricato è dato dalla media dei fronti.
Per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso.
Per le costruzioni a tetto,con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata dal piano di imposta del tetto stesso.
Nel caso in cui il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%,le altezze vanno invece misurate ai 2/3 dell'altezza dalla linea di imposta del tetto stesso.
In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.
Le distanze minime dalla rete stradale (ds) sono disciplinate dal DM 1.4.68 e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Per le distanze dai confini interni (di) salvo le prescrizioni contenute nel DM 2.4.68 e negli strumenti attuativi,la distanza minima dai confini del fronte non deve superare la metà dell'altezza massima consentita per la costruzione,sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di altre costruzioni limitrofi.

Art.35 - Norme edilizie per le nuove case rurali

Tutti i locali non comutati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.
E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.
Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.
Le stalle,gli ovili,i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via,dalla quale disteranno almeno m.10,oltre le distanze fissate dal DM 1.IV.1968 a protezione del nastro stradale.
L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m.3,00.
Le stalle debbono avere una cubatura non minore di m.15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc.10,00 per il bestiame minuto,e debbono essere ben ventilate ed areate.
Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del RDL n.1862 dell'1.12.1930 modificato dalle LL.n.925 del 25.VI.1931 nonchè degli artt.233 e segg. del TU della legge sanitaria n.1265 del 27.VII.1934.
Tali concimaie dovranno distare da pozzi,acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m.30.

Art. 36 - Isolamento dalla umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
I locali di cat.A 1 e S 1 a piano terra,devono avere il piano di calpestìo staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm.di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.
Per i locali di cat.A 2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art.32.
Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili contigue poste al di sopra del piano di campagna e al disotto del piano di calpestio interno.
I pavimenti dei locali di cat. A 1 e S 1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 37 - Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano interessanti locali della cat. A e S 1,devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di due teste,intonacato da ambo le pareti.(K = 1.4).
Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga.
Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a un muro di mattoni pieni di una testa,intonacato da ambo le parti.(K = 2.2).

Art. 38 - Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati,a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica,all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa,in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi i pozzi perdenti)di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale,poste almeno ad 1 ml.dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche.
Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.
Nei cortili,negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura,in mancanza di questa,a mezzo di pozzi perdenti,oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna;queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

COMUNE DI BELLOSGUARDO
PROVINCIA DI SALERNO

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 39 - Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di Wc,bidet,lavabo,doccia o vasca da bagno e lavello,a chiusura idraulica.
E' prescritta almeno una canna fumaria.
In uffici,negozi,laboratori ecc., a giudizio dell'ufficiale sanitario,possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti,e dotati di antilatrine con lavabi.
I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 40 - Riformimento idrico e impianto sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili,così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.
Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave),è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune,il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 41 - Camere oscure.Impianti termici

Camere oscure,laboratori scientifici ed autorimesse a più

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

postimacchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione,una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione,così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.
Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia,avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico (L. n. 615 del 13.VII.1966) e a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 42 - Copertura

Gli edifici di altezza superiore a m.13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.
I solai e le coperture sopra garages,locali caldaie,magazzini di materiale combustibile ecc.devono essere in cemento armato,di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 43 - Pareti divisorie

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

Art. 44 - Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi,deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.
Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.
Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena,laterizia o di calcestruzzo di cemento.
La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale di servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m 1,10.
Tale larghezza,se il fabbricato non sia servito da ascensore,deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

serviti,oltre ai primi due.
Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano,ma mai più di quattro alloggi per piano.
Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.
Sono consentite scale interne " a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14.

Art. 45 - Scale,ascensori e bocche antincendio in edifici alti

Ogni scala,in edificio superiore a metri 24 di altezza,deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.
In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq.di superficie coperta,quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione.
In questi casi, la scala deve essere del tipo e tenuta di fumo.

Art. 46 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile,opportunamente stuccato nei giunti.
Quando sono prevedibili temperature elevate,si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.
Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 47 - Rinvio a leggi particolari

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

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

Art. 48 - Decoro generale

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

Art. 49 - Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.
Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il sindaco, su parere della commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.
In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 50 - Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 5I - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 52 - Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.
Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini.
In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari a almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 53 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.
Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste della commissione edilizia.

Art. 54 - Elementi aggettanti

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Balconi e pensiline non sono consentiti al disotto dell'altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.
Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4,50.
Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a metri 3,00 dal confine.
I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo dalla larghezza della strada o del distacco.

Art. 55 - Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni,cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante,e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art.32.

Art. 56 - Coperture

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali,che convoglino le stesse, previ pozzetti sifonati,nella rete della fognatura.
Qualora i pluviali,nella parte basamentale,siano esterni al fabbricato,dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt.2,00.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 57 - Recinzioni

Le aree nonedificate fronteggianti vie o piazze,aperte al pubblico passaggio,possono essere delimitate o recintate.
Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente;gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm.60 della quota stradale.
Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 58 - Mostre,- vetrine - insegne

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

Art. 59 - Marciapiedi e porticati

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

Art. 60 - Zone verdi e parchi

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

Art. 61 - Depositi di materiali

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 62 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi,ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra,e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo,deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

Art. 63 - Cassette per corrispondenza

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

Art. 64 - Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private,negozi, padiglioni da giardino,centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti,viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.
E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture,purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciutà l'opportunità.
Le aree con alberi di alto fusto,anche in assenza di vincoli specifici,possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 65 - Aree scoperte

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

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 66 - Parcheggi

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

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente anche in aree che non facciano parte del lotto,purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trascriversi a cura del prorietario.

Art. 67 - Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico.
Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti,al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città,il sindaco e la commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa,di linea,di colore,di materiali.

Art. 68 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 69 - Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del programma di fabbricazione e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 70 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al TU delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato TU e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 71 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al sindaco.
Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1 : 500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
2) planimetria di progetto in scala 1 : 500;
3) profili altimetrici in scala 1 : 500 dei fabbricati;
4) schemi planimetrici in scala 1 : 500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

8) relazione illustrativa del progetto,contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
9) estratto ~~ee~~certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
10) planimetria su base catastale,in scala 1 : 2.000 riportante i limiti delle proprietà,nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal piano regolatore generale;
11) proposta di convenzione.

I documenti a corredo,tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti,devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 72 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art.4 della L. n. 847 del 29.9.1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.
La quota è determinata in proporzione alla entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
c) il termine,non superiore ai 10 (dieci) anni,entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione,un deposito,in denaro o mediante polizza fidejussoria,presso il tesoriere comunale,vincolato a favore del Comune,per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
e) l'impegno a eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria,e,su richiesta del Comune,quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
f)

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.80 del presente regolamento.

Art. 73 -Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che,in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria,il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse,in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune;come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere,vengano cedute integralmente,per la quota corrispondente,le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente,il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie a allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 74 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il sindaco,sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e della commissione edilizia comunale,quando la lottizzazione proposta presenta difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del prg.respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato,restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda: quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.
Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della L. n.1150 del 17.8.1942,si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.
Il sindaco,quindi,rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto,notificandola in via amministrativa al proprietario.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 75 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

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

Art. 76 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.Progetti relativi.Esecuzioni.Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art.2 del presente regolamento.
Gli uffici e i servizi comunali possono,in ogni fase di esecuzione dei lavori,effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.
A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 77 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare,le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste,il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 78 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del sindaco,a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 79 - Concessioni edilizie

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione,si seguono le norme contenute nel titolo I del presente regolamento.
Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della L. 10/77

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

Art.80 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il sindaco ha facoltà di inviare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
Se essi non aderiscono il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
Il progetto di lottizzazione una volta approvato,è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare,entro 30 (trenta) giorni della notifica, prorogabili a domanda degli interessati,se l'accettino e se intendano attuarlo;ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.
In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.
Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari,pur avendo dichiarato di aderire,non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art.71 del presente regolamento,oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del prg.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 81 - Deroghe

Il sindaco previa deliberazione del consiglio comunale,ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.
Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo n.o. dei competenti organi ai sensi dell'art.3 della L. n.1357 del 21.12.1955.
In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art.14 del presente regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 82 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Art. 83 - Controlli e repressione abusi

Ai sensi dell'art.32 della legge urbanistica n.1150 del 17.8. L942, il sindaco esercita, mediante i funzionari e agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.
Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.
L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
Per i lavori iniziati senza licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive e il sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art.15 della L.10/77.
Quando l'inosservanza si riferisce a opere eseguite da amministrazioni statali e organi da esse dipendenti, il sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministro dei lavori pubblici agli effetti dell'art.29 della L.n.1150 del 17.8.1942.

Art. 84 - Sanzioni

Le convenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli artt.107 e sgg. del TU della legge comunale e provinciale n.383 del 3.3.1934.
La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del TU sulle leggi sanitarie n.1265 del 27.7.1934.
Salvo quando stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

si distinguono nel modo seguente:

1) mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 60 giorni per la quota commisurata al costo di costruzione.

Sono previste le seguenti sanzioni:

a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° e il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati;

c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti;

2) opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione:

debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine che sarà fissato dal sindaco con ordinanza.

In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acqusizione ha luogo con ordinanza del sindaco debitamente motivata.

Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giuristizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per la immissione da parte del Comune stesso,

L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al TAR entro 60 giorni dalla sua notifica.

Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza.

Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopraindicati, deve essere demolita a spese del costruttore;

3) annullamento della concessione:

ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

amministrative oppure non sia possibile il ripristino dei pristini
della situazione precedente,si applica una sanzione pecuniaria
pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente
eseguite,sulla base di valutazione effettuata dall'ufficio
tecnico erariale.
Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata
e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti.
I contributi,le sanzioni e le spese stabilite dalla legge
vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del RD n.639
del 14.4.1910 riguardante la riscossione delle entrate patri-
moniali e dei proventi dei servizi pubblici;

4) opere eseguite in parziale difformità dalla concessione:
il concessionario è tenuto alla loro demolizione.
Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte
conforme,il sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio
del valore della parte dell'opera realizzata in difformità
della concessione;

5) non si procede comunque,alla demolizione oppure alla applica-
zione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti
che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti
e non modifichino la sagoma,le superfici utili e la destinazione
d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la
concessione.
Si tratta,ovviamente,di modifiche di lieve entità rispetto a
quelle oggetto della concessione e per distinguerle dalle
difformità parziali (soggette invece a sanzioni)sarà opportuno
che nei regolamenti edilizi i comuni provvedano a una loro
classificazione o esemplificazione.
Le predette variazioni debbono,però,essere approvate prima del
rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costru-
zione;

6) opere eseguite da parte di terzi,in totale difformità dalla
concessione o in assenza di essa,su suoli dello Stato o di Enti
territoriali:tali opere sono acquisite senza indennizzo,rispet-
tivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile
degli Enti stessi,salvo restando il potere di ordinare la demo-
lizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti
con rilevanti interessi urbanistici ambientali.
In caso di inadempimento all'ordine,alla demolizione provvede
il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato RD

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

n.639 del 14.4.1910.
Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione,si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione.
La sanzione,è, però;comminata dallo stato e dagli altri enti territoriali interessati.
E'fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche sepprovvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 85 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolmamentazione comunale in materia.

Art. 86 - Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento,non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei)mesi dalla data di inzio.

Art. 87 - Occupazioni del suolo pubblico

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

Art. 88 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

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

Art. 89 - Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 90 - Antenne radio-tv

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 91 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 64, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

TITOLO V

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CAPO I (UNICO)

Art. 92

Tutto il territorio comunale è soggetto alle norme della vigente legislazione urbanistica onde disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia mediante il piano regolatore generale comunale illustrato dalle norme del presente regolamento e dalle allegate planimetrie.
Nella planimetria di progetto sono stati delimitati: l'antico nucleo urbano,la parte di nuova formazione e le aree di espansione divise per zone territoriali omogenee con gli spazi destinati alle attrezzature comuni.
La carta dell'uso agricolo del suolo e la carta della stabilità hanno determinato la scelta degli interventi.

TITOLO VI

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 93 - Zone territoriali omogenee

Si dividono in:

1) ZONE RESIDENZIALI.

Sono destinate principalmente alla residenza,per cui sono esclusi:industrie,laboratori artigianali rumorosi o molesti per odore,macelli,stalle e porcili ed ancora tutte le attrezzature di servizio come ospedali,uffici amministrativi ecc.Di queste quelle esistenti,una volta demolite,non potranno essere ripristinate.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Le zone residenziali si dividono a loro volta in:

- di rispetto dei volumi esistenti (zona A)
- di completamento (zona B)
- di espansione (zona C)

2) ZONA TURISTICA (zona C_1)

3) ZONA PRODUTTIVA (zona D)

4) ZONA ARTIGIANALE (zona D_1)

5) ZONE AGRICOLE:

si dividono in funzione della destinazione dell'uso agricolo del suolo in:

- zona agricola rada (zona E_1)
- zona agricola comune (zona E_2)
- zona agricola densa (zona E_3)

6) ZONA PER IMPIANTI GENERALI (zona F)

In tutte le zone dovranno essere riservate aree per attrezzature e servizi pubblici nei modi e nelle quantità previste dal Titolo II punto 1.4 e successivi della L.R. 14/82.

In particolare per le zone residenziali dovranno essere osservati, come dotazione minima complessiva, 25 mq./ab., così ripartiti:

- 5 mq./ab. per istruzione;
- 2,5 mq./ab. per attrezzature di interesse comune;
- 15 mq./ab. per spazi pubblici a parco;
- 2,5 mq./ab. per parcheggio pubblico.

Inoltre nelle zone residenziali, turistiche, produttive e artigianale, per i soli nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale devono essere riservati

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

a spazi 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento,di cui almeno la metà destinata a parcheggi,in aggiunta a quelli a servizio del lotto.
Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ogni singola iniziativa edilizia va subordinata al preventivo parere favorevole degli organi preposti alla tutela di tale vincolo.

CAPO I

ZONE RESIDENZIALI

Art. 94 - Zona A (di rispetto dei volumi esistenti)

In questa zona sono ammessi lavori di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria,di restauro e di conservazione,di risanamento,nell'ambito della volumetria esistente,maggiorata eventualmente del 20%,con il limite di 100 mc. al massimo,ai soli fini del miglioramento igienico-ambientale.
Detto maggior volume potrà essere ricavato sulle aree libere di pertinenza dei fabbricati(orti,giardini e simili),là dove esistono e,comunque,nel rispetto dell'altezza e/o dell'allineamento con i fabbricati adiacenti.
Sono ammessi gli intonachi esterni solo a scopo protettivo e preferibilmente del tipo grezzo.
Là dove essi sono colorati,si eviteranno colori forti.
Eventuali aperturre,quali porte,finestre,balconi ecc. saranno contenute nelle dimensioni di quelle viciniori e sempre delle medesime caratteristiche di quelle della zona.
Lo strumento di attuazione dell'intervento preventivo è il piano di recupero.

Art. 95 - Zona B (di completamento)

E' ammesso l'intervento diretto.
Per le nuove costruzioni il numero dei piani fuori terra non edve essere maggiore di 3 (compreso il

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

piano terra),l'altezza non deve essere maggiore di 11 m. nè superare 1,5 volte la larghezza stradale e/o degli spazi liberi su cui prospettano.
L'indice fondiario deve essere pari a 2 mc./mq.per i lotti inedificati.Per quelli di completamento l'indice fondiario deve essere pari a 3 mc./mq. nel rispetto dell'altezza massima di m. 11.
L'indice di copretura non può superare il 50% della superficie del lotto.
La distanza tra i nuovi fabbricati,ad eccezione delle costruzioni in aderenza,non deve essere inferiore a m. 10 se finestrati e a m. 6 se con parete cieca.
per le nuove costruzioni su aree libere la distanza dal confine non deve essere inferiore a m. 5 se finestrate e a m. 3 se con parte cieca.
Per quelle fronteggianti fabbricati già esistenti, mentre resta il vincolo di distanza non inferiore a m. 10 tra pareti finestrate,la distanza dal confine può essere ridotta a m. 3,se con parete cieca.
La costruzione in aderenza è ammessa al massimo su due lati dell'edificio.
E' consentita la costruzione su confine,su terreni liberi,previo assenso del proprietario del terreno attiguo.
Per la distanza dai cigli stradali e relativi confini,è ammessa la costruzione allineata a quella preesistenti più vicine e più arretrate.
Se la larghezza stradale non consente di raggiungere l'altezza massima di 11 m. è consentita la costruzione di un piano attico arretrato,però,di m. 1,50 sulle facciate prospicienti vie pubbliche.
Per gli edifici demoliti e ricostruiti la densità fondiaria non deve essere superiore a quella preesistente e comunque non superiore a 5 mc./mq.
Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% della densità pree-

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

sistente.
Per le sopraelevazioni è consentita la costruzione di un unico piano, sempre che l'altezza, a lavori finiti, non ecceda il 20% di quella massima consentita per le nuove costruzioni, nè quella degli edifici latistanti e, comunque, non superi 1,5 volte la larghezza stradale.
Gli ampliamenti sono assimilati alle nuove costruzioni?
Per gli edifici già esistenti è ammesso un aumento del 20% della volumetria esistente, e, comunque, non superiore a 70 mc., ai soli fini igienico-migliorativi e sempre nel rispetto delle norme che precedono.

Art. 96 - Zona C (di espansione)

In detta zona l'intervento si attua mediante lottizzazione convenzionata nei modi e nei termini previsti dal Titolo III - Capo II e Capo III della L.Regionale 14/82.
Per l'area di espansione residenziale localizzata tra la strada statale n. 166, la strada di Piano ed il P.E.E.P., si prescrivono maggiori accertamenti geotecnici preliminari ad ogni attività edilizia, nel rispetto dell'art. 15 della Legge Regionale n. 9/83.
L'indice territoriale viene fissato in 1 mc./mq., mentre quello fondiario è di 1,5 mc./mq. Il numero dei piani ammessi è inferiore o uguale a 3.
Le altezze massime dei fabbricati devono essere determinate in relazione alle distanze tra gli stessi di cui ai successivi capiversi, e mai superiore a 10 m.
La distanza minima tra i fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non inferiore a m. 10.
La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a m. 5.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Le distanze minime tra fabbricati,tra i quali siano interposte starde principali destinate la traffico dei veicoli,debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m. 10 per lato. Sono ammesse distanze inferiori,con un minimo assoluto di m. 6 per lato,nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate,con previsioni plano-volumetriche.

La lunghezza massima delle costruzioni non deve essere maggiore di m. 50 sulle strade pubbliche.

E' ammessa la costruzione in aderenza su di un solo lato,con un unico progetto architettonico.

L'indice di copertura non deve superare 25/100 mq./mq.

CAPO II

Art. 97 - Zona C_1 (turistica).

In questa zona sono ammesse costruzioni di tipo residenziali,attrezzature ricettive a rotazione d'uso (pensioni,alberghi,motels).Inoltre è ammessa la realizzazione di costruioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio e la destinazione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi specie (roulottes,case mobili).

l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare 1 mc./mq. e quello di copertura il 25/100 della superficie del singolo lotto.

Il numero dei piani non puo essere superiore a 2,con un'altezza massima di m. 7.La lunghezza massima dei prospetti non può essere maggiore di 20 m.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini e la dotazione minima delle aree per servizi sono le stesse

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

della zona C.La distanza minima dai cigli stradali è quella prescritta dal D.M. 1404/68.
1 mq./20 mc. di costruzione dovrà essere riservato a parcheggio del lotto.
Non sono ammesse costruzioni in aderenza.
Per l'edilizia alberghiera si rimanda all'art. 109.
Per le costruzioni temporanee e precarie saranno osservati i disposti della L.R. 14/82,Titolo II,punto1.9.
Lo strumento attuativo è la lottizzazione convenzionata.
L'indice territoriale viene fissato in 0,8 mc./mq.

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

Art. 98 - Zona D (industriale) e D_1 (artgianale)

In tali zone sono ammesso impianti produttivi definiti dall'art. 2 della L.R. 6.5.1975 n. 26.
Nelle sole zone artigianali sono consentite anche costruzioni a carattere commerciale definite e regolate dalla L. 11.6.1971 n. 426.
L'indice di copertura non può superare il rapporto 1:5 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.
l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare 2,50 mc./mq.
L'altezza massima consentita è 12 metri.
E' ammessa l'utilizzazione abitativa solo nel caso si tratti di alloggi di custodia o di servizio.
L'intervento si attua mediante piani particolareggiati che dovranno,comunque,garantire,oltre quanto previsto dalla L.R. 14/82,in particolare,fasce di prote-

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

zione antinquinamento ai sensi della L. 10.5.1976 n.319
La distanza minima tra i fabbricati e dal confine è rispettivamente di m. 10 e m. 5,in valore assoluto, e 2/1 e 1/1 in rapporto alle altezze.
La distanza minima dai cigli stradali è quella prescritta dal D.M. 1404/68.
Nelle zone bisogna poi riservare almeno il 10% della intera superficie a spazi pubblici o alle attività collettive,a verde pubblico o a parcheggi,escluse le sedi viarie.
L'area minima riservata aparcheggio nel lotto è di 8/100 mq./mc.
In particolare,per le industrie estrattive si rimanda all'art. 108.

CAPO IV

Art. 99 - Zona E (agricola)

Si prescrive il rispetto puntuale della Legge Reg. 14/82.
E' destinata prevalentemente all'attività agricola, diretta e indiretta,per cui in essa sono consentite solo costruzioni a servizio del fondo.Esse sono:
a)costruioni a servizio del fondo:abitazioni,fabbricati rurali ed attrezzature interdipendenti;
b)impianti agricoli di trasformazione e conservazione.
Le distanze minime dai cigli stradali sono quelle del D.M. 1404/68:
- metri 30 dalle statali,nonchè dalle provinciali e comunali larghe più di metri 10,50;
- metri 20 dalle provinciali e comunali larghe meno di metri 10,50.

La zona E si divide in:
- E_1 : zona agricola rada (aree boschive,pascolive e incolte);

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

- E_2 : zona agricola comune (aree seminative ed a frutteto);
- E_3 : zona agricola densa (aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva).

In tali zone,ai fini abitativi,l'indice di fabbricabilità fondiaria massima da rispettare è 0,003 mc./mq., 0,03 mc./mq. e 0,05 mc./mq. rispettivamente.

Nel computo dei suddetti volumi non sono conteggiati: le stalle,i silos,i magazzini,i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli e quelli per il rimessaggio e la manutenzione delle macchine agricole,in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate,nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità territoriale,rispetto al fondo, non deve essere maggiore di 0,10 mc./mq.;altresì per gli allevamenti zootecnici,che sono consentiti solo nella zona E_1,non vanno superati i seguenti indici e parametri:

- indice di copertura : 0,05 mq./mq.
- distanza minima dai confini : 20 metri.

Ad eccezione degli allevamenti zootecnici,in tutte le zone E l'indice di copertura non può mai superare i 6/100 mq./mq/ della superficie del lotto;il numero dei piani e l'altezza dei fabbricati,ai fini abitativi,non può mai superare rispettivamente 2 e 7 metri; la distanza dal confine non può mai essere inferiore a 5 m. in valore assoluto e ad 1/1 rispetto alle altezze,e quella tra i fabbricati non può mai essere

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

inferiore a 10 m. in valore assoluto e 2/1 rispetto alle altezze.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto,presso la competente Conservatoria Immobiliare,vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Anche per gli impianti cooperativi è ammesso l'accorpamento dei fondi non contigui,con le modalità prima dette,e gli impianti saranno dimensionati tenendo conto di tutti i fondi serviti.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti,proprietari conduttori in economia,ovvero ai proprietari concedenti,nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153.

Il lotto minimo su cui,è consentito l'intervento edificabile è pari a mq. 2.500.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Nelle zone E la quantità minima di spazi pubblici è di 6 mq./ab. da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi,di cui:

- 4 mq. per l'istruzione;
- 2 mq. per attrezzature di interesse comune.

In tutte le zone è ammesso l'intervento diretto.

CAPO V

Art. 100 - Zona F (per impinati generali)

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è 2,5 mc./mq.

L'indice di copertura massimo è 25/100 mq./mq.

L'altezza massima consentita è m. 9

Le distanze dai fabbricati a dal confine deve essere non inferiore rispettivamente a m. 15 e m. 7,50 in valore assoluto,e 3/1 e 1,5/1 in rapporto alle altezze.La distanza minima dai cigli stradali è quella prevista dal D.M. 1404/68.

Lo spazio minimo riservato al parcheggio è 8/100 mq./mc. per ogni costruzione.

Per le sole attrezzature sportive scoperte lo spazio da riservare a parcheggio pubblico è il 10% della superficie impegnata.

E' previsto inoltre un indice di piantumazione non inferiore a 100 piante per ettaro.

CAPO VI

Art. 101 - Zone di uso pubblico.

Sono destinate:

a)ad attrezzature comuni (istruzione,chiese,centri sociali e culturali,pubblici servizi e zone sportive);

b)alla viabilità locale e secondaria;

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

c)a verde attrezzato e non.
Tali zone sono vincolate per le suindicate destinazioni e pertanto inedificabili da parte dei privati.
Le indicazioni delle attrezzature di progetto hanno valore di massima fino alla redazione del progetto delle opere e per le zone C,C_1,D e D_1,anche per la esatta ubicazione.L
Le costruzioni di cui al punto a) devono avere un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc./mq.L'indice di copertura massimo è stabilito in 30/100 mq.mq.L'altezza massima consentita è m. 11.
Le distanze minime tra i fabbricati edal confine è, rispettivamente, di metri 12 e 6 in valore assoluto e 1,5/1 e 1,5/2 in rapporto alle altezze.
L'area riservata a parcheggio è di 6 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.
E' previsto,inoltre,per tali zone un indice di piantuamzione di 100 piante ad ettaro.

Art. 102 - Verde pubblico attrezzato e non.

Divieto assoluto di ogni costruzione a carattere permanente e semipermanente fuori terra.
Sono ammesse le costruzioni attinenti le attrezzature di impianto di gioco e sport (piste,campi,scivoli ecc.),ma non spogliatoi,edifici per uffici ecc.

CAPO VII

ZONE DI RISPETTO

Art. 103 - In dette zone è fatto divieto di qualsiasi costruzione ad uso residenziale,produttivo,industriale,artigianale e commerciale;sono da ritenersi ammesse destinazioni a:percorsi pedonali e ciclabili,piantuma-

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

zione e sistemazione a verde,parcheggi pubblici.
E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti,nonchè la realizzazione di strade e di parcheggi.
In particolare per gli edifici rurali ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti,da proprietari conduttori in economia,da imprenditori agricoli a titolo principale,da coloni,affittuari o mezzadri)esistenti possono essere consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche;gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
Le zone di rispetto sono:

Art. 104 - Zone di rispetto stradale.

La profondità delle zone di rispetto alle strade sono quelle previste dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e in particolare:

a)metri 30 per le statali e per le provinciali e comunali larghe più di 10,50 m.;

b)metri 20 per le provinciali e comunali larghe meno di 10,50 m.

A protezione degli incroci si applica quanto previsto dal D.M. 1404/68
Per le strade e gli incroci ricadenti nelle zone residenziali di tipo A,B e C,se non espressamente indicate nei grafici,tali zone di rispetto si annullano.
A titolo precario potrà essere concessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburan-

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

te opportunamente intervallati.

Art. 105 - Zone di rispetto cimitariale.

La fascia di rispetto cimiteriale deve essere non minore di m. 50,per il vecchio cimitero,come da decreto del medico provinciale di Salerno,e di m. 100 per il nuovo,dal perimetro del cimitero stesso.
Non sono ammesse inderogalmente nuove costruzioni.

Art. 106 - Verde vincolato.

In tale zona è vietata ogni costruzione a carattere permanente o semipermanente.

Art. 107 -Corsi d'acqua.

Lungo le sponde dei fiumi,dei torrenti,nonchè dei canali è vietata ogni costruzione,oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

a)per i fiumi:m. 25 al disopra della quota di 500 m.s.l.m.,m. 50 al di sotto di detta quota;
b)lungo i torrenti a scarsa portata:m. 10;
c)dal limite degli argini maestri e dalle zone golenali:m. 50.

CAPO VIII

NORME PARTICOLARI

Art. 108 - Attività estrattiva.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali e idrogeomorfologici.
La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.
Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilascaite dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.
I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati a norma dell'art. 10,I comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art. 109 - Edilizia alberghiera.

Parti di zone omogenee possono essere destinate a zona alberghiera per le quali,fermo restando quanto altro stabilito per le singole zone,seguono le seguenti norme.
L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B non potrà,in alcun caso,superare 1,50 mc./mq. ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.
Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e,a servizio di ogni impianto,saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq./posto letto.Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde,in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anchè in aree che non formino parte del lotto,purchè asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
Per la zona A non sono ammesse nuove costruzioni per

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

edilizia alberghiera.Potranno però essere adattati ad alberghi edifici già esistenti,sempre che rientrino nella normativa vigente,oppure potranno essere r ristrutturati edifici,anche con abbattimento e ricostruzione,nel rispetto comunque degli indici e/o dei parametri relativi a tale zona.

Per la zona B di completamento,fermo quanto altro stabilito per tale zona:

a)le altezze massime raggiungibili,fermo restando i relativi rapporti tra le altezze e i distacchi tra edifici e tra edifici e confini,privati e pubblici, possono essere superiori di m. 3,sempre che l'altezza totale non superi i m. 14;

b)è ammesso l'accorpamento di volumi anche se relativi a più lotti in un'unica unità volumetrica;

c)può essere concesso un aumento della densità fondiaria pari al 10% da utilizzare,però,esclusivamente per petinenze e servizi,locali di custodia,rimesse, impianti tecnici,ecc.

Sempre nella zona B dovranno essere riservati a parcheggio del lotto superfici nella misura non inferiore a 2/20 mq./mc/.Le restanti superfici scoperte dovranno essere sistemate a verde.

Art. 110 - Edilizia Economica e Popolare.

L'intervento si attua mediante piano particolareggiato disciplinato dalla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli indici e i parametri che dovranno essere osservati sono:

- densità territoriale minima:150 ab./ha.
- densità fondiaria massima:3 mc./mq.

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

- indice di copertura:50/100 mq./mq.
- n. di piani massimo:3
- lunghezza massima del fronte:50 m.
- standards:25 mq./aB.

Ing. RAIMONDO DE VERO N. 283 ALBO - SALERNO

ELIOGRAFIA **CAGGIANO**
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

INDICE

TITOLO I° - Disposizioni generali - Capo I° pag. 1
Art. 1 - Oggetto del regolamento " 1
Capo II - Richiesta della concessione edilizia " 1
Art. 2 - Oprere soggette a concessione " 1
Art. 3 - Opre sottoposte a contributo concessorio " 3
Art. 4 - Opere non soggette a concessione " 3
Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza " 3
Art. 6 - Progettisti e costruttori " 4
Art. 7 - Domande di concessione ddilizia " 4
Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda.Progetto " 4
Art. 9 - Procedura per la presentazione della domanda " 8
Art. 10 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri " 9
CAPO III - Commissione edilizia e determinazioni del Sindaco. " 10
Art. 11 - Commissione edilizia.Composizione " 10
Art. 12 - Compiti della Commissione edilizia " 10
Art. 13 - Adunanze della Commissione Edilizia " 11
Art. 14 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione " 12
Art. 15 - Titolare della concessione edilizia e variazioni" 13
Art. 16 - Validità,decadenza e annullamento della concessione " 13
Art. 17 - Varianti al progetto " 14
CAPO IV - Esecuzione della concessione " 14
Art. 18 - Inizio dei lavori " 14
Art. 19 - Direttore dei lavori e costruttore " 15
Art. 20 - Responsabilità " 15
Art. 21 - Ordine di cantiere " 16
Art. 22 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico " 16
Art. 23 - Visite di controllo:termini e modalità " 16
Art. 24 - Norme particolari per i cantieri edilizi " 18
CAPO V - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità " 18
Art. 25 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità " 18
Art. 26 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità " 19
TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE,IGIENICO-EDILIZIE,ANTINCENDIO,DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE " 20
Art. 27 - Classificazione dei locali " 20
Art. 28 - Caratteristiche dei locali " 21
Art. 29 - Impianti speciali " 22
Art. 30 - Soffitti inclinati " 23
Art. 31 - Classificazione dei piani " 23
Art. 32 - Piani seminterrati " 23
Art. 33 - Sottotetti " 24
Art. 34 - Gli indici edilizi " 24
Art. 35 - Norme edilizie per le nuove case rurali " 26
Art. 36 - Isolamento dalla umidità " 26
Art. 37 - Isolamento termico" 27
Art. 38 - Fognature " 27
Art. 39 - Impianti minimi " 28
Art. 40 - Rifornimento idrico e impianto di sollevamento acqua " 28

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO TEL 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 41 - Camere oscure.Impianti termici	pag.	28
Art. 42 - Copertura	"	29
Art. 43 - Pareti divisorie	"	29
Art. 44 - Scale e ascensori	"	29
Art. 45 - Scale,ascensori e bocche d'incendio in edifici alti	"	30
Art. 46 - Canne fumarie	"	30
Art. 47 - Rinvio a leggi particolari	"	30
Art. 48 - Decororgenerale	"	31
Art. 49 - Manutenzione	"	31
Art. 50 - Tabelle stradali e numeri civici	"	31
Art. 51 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	"	32
Art. 52 - Uscite dalle autorimesse e rampe	"	32
Art. 53 - Zoccolature	"	32
Art. 54 - Elementi aggettanti	"	32
Art. 55 - Intercapedini	"	33
Art. 56 - Coperture	"	33
Art. 57 - Recinzioni	"	34
Art. 58 - Mostre.Vetrine.Insegne	"	34
Art. 59 - Marciapiedi e porticati	"	34
Art. 60 - Zone verdi e parchi	"	34
Art. 61 - Depositi di materiali	"	34
Art. 62 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	"	35
Art. 63 - Cassette per corrispondenza	"	35
Art. 64 - Norme particolari	"	35
Art. 65 - Aree scoperte	"	35
Art. 66 - Parcheggi	"	36
Art. 67 - Protezione dell'ambiente	"	36
Art. 68 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	"	36
Art. 69 - Locali per allevamento e ricovero animali	"	36
Art. 70 - Impianti per lavorazioni insalubri	"	37
TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO	"	37
Art. 71 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	"	37
Art. 72 - Proposta di convenzione	"	38
Art. 73 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione sec.	"	39
Art. 74 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzaz.	"	39
Art. 75 - Validità della autorizzazione per le lottizzaz.	"	40
Art. 76 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.Progetti relativi.Esecuzioni. Controlli.	"	40
Art. 77 - Penalità per inadempienza da parte del lottizz.	"	40
Art. 78 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	"	40
Art. 79 - Concessioni edilizie	"	40
Art. 80 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizza.	"	41
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	"	41
Art. 81 - Deroghe	"	41
Art. 82 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	42
Art. 83 - Controlli e repressione abusi	"	42
Art. 84 - Sanzioni	"	42
Art. 85 - Entrata in vigore del regolamento	"	45
AArt. 86 - Opere già autorizzate	"	45

ELIOGRAFIA CAGGIANO
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44

Art. 87 - Occupazione del suolo pubblico	pag.	43
Art. 88 - Depositi di materiali nelle zone residenziali	"	43
Art. 89 - Canne fumarie	"	45
Art. 90 - Antenne radio-TV	"	46
Art. 91 - Autorimesse private,bassi,servizi,lavanderie,ecc	"	46
TITOLO V - NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE	"	47
Art. 92 -	"	47
TITOLO VI - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	"	47
Art. 93 - Zone territoriali omogenee	"	47
CAPO I - Zone residenziali	"	49
Art. 94 - Zona A	"	49
Art. 95 - Zona B	"	51
Art. 96 - Zona C	"	52
CAPO II	"	52
Art. 97 - Zona C_1 (turistica)	"	53
CAPO III - Zone produttive	"	53
Art. 98 - Zona D e D_1	"	54
CAPO IV	"	57
Art. 99 - Zona E	"	57
CAPO V	"	58
Art. 100 - Zona F	"	58
CAPO VI	"	58
Art. 101 - Zone di uso pubblico	"	59
Art. 102 - Verde pubblico attrezzato e non	"	60
CAPO VII - Zone di rispetto	"	60
Art. 103 - Zone di rispetto	"	60
Art. 104 - Zone di rispetto stradale	"	60
Art. 105 - Zone di rispetto cimiteriale	"	60
Art. 106 - Verde vincolato	"	60
Art. 107 - Corsi d'acqua	"	61
CAPO VIII - Norme particolari	"	62
Art. 108 - Attività estrattiva		
Art. 109 - Edilizia alberghiera		
Art. 110 - Edilizia Economica e Popolare		

ELIOGRAFIA **CAGGIANO**
SALERNO - TEL. 22 46 97 - 22 43 87 - 32 51 44