

# COMUNE DI CERCOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

COMUNE DI MASSA DI SOMMA  
PROV. DI NAPOLI

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## ED ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

(Approvato dal Consiglio Comunale con Del. Cons. n. 2 del 9/1/1971 e dal  
Provveditorato alle OO.PP. della Campania con Dec. n. 5527 del ~~30~~ 30/9/1971)



*Indichiero conferme  
C. Priore  
Paolo Bressi*

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

## **CAPO I. — OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

### **Art. 1 — Oggetto del Regolamento**

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

## **CAPO II. — RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI PARERI**

### **Art. 2 — Opere soggette ad autorizzazione**

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione :

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio ;
- b) opere di urbanizzazione, strade, spazi di sosta o di parcheggio, illuminazione, spazi di verde attrezzato ;
- c) nuove costruzioni ;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali ;
- e) trasformazioni della distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati ;
- f) modifiche di destinazione d'uso ;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili ;
- h) demolizioni ;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori ;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, opere e costruzioni sotterranee, fognature e acquedotti a carattere privato;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini pubblici e privati ed in complessi alberati di valore ambientale ;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche ;
- \* p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti su luoghi pubblici ;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti ;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti ;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici ;
- t) occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico ;
- u) depositi su aree scoperte prospicienti luoghi pubblici.

### **Art. 3 — Opere non soggette ad autorizzazione**

Non sono soggette alla autorizzazione :

a) le 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 articoli 29 e 31 della vigente Legge Urbanistica;

b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune ;

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada ;

d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione quali sostituzione di pavimenti, coloriture e decorazioni interne e simili, che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 1. giugno 1939 n. 1089;

e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

### **Art. 4 — Lavori vietati o ammessi eccezionalmente**

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nell'art. 4 del R.D.L. 22/11/1937 n. 2105 negli edifici non rispondenti per strutture ed altezze alle norme del presente Regolamento e a quello di Igiene, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, trasformazione o riparazione, che non adeguino gli edifici stessi alle norme degli articoli seguenti. Sono ammesse delle eccezioni nel caso di edifici di importanza artistica, storica, archeologica, ma sempre ch  per i lavori da eseguirsi in questi edifici si consegna l'autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

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

I lavori di cui sopra potranno essere autorizzati in via ecceziona-

le anche in edifici non monumentali, ma facenti parte di complessi caratteristici tradizionali.

Dette deroghe saranno concesse seguendo la procedura prescritta nel successivo art. 92.

#### **Art. 5 — Progettisti e costruttori**

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze, stabilite dalle vigenti disposizioni legislative.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

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

#### **Art. 6 — Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo**

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

- Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista ;
- X — se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere, oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area;
- per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la rappresentanza.

La domanda deve essere corredata da :

- 1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del ter-

reno, contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme ;

- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi ;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto e medio fusto esistenti sia sempreverdi che ornamentali ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto ;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentati: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature d'alto e medio fusto, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato ;
- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di :
  - destinazione d'uso dei locali ;
  - quote planimetriche ed altimetriche ;
  - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse) ;
  - indicazione dei rapporti di illuminazione ;
  - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi ;
  - ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi ;

- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.) ;
- della 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, caditoia, 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 ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi ;

7) disegni quotati di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi normalmente in rapporto 1:100. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera ed almeno una deve comprendere la scala.

8) disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche la facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei rela-

tivi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, 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 la indicazione di tutti i materiali impiegati.

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 e 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 sostituire, con campitura nera 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 grigia quelle sostituite e con campitura nera quelle nuove.

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

- 13) relazione illustrativa ;
- 14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della Legge 5 marzo 1963 n. 246 ;
- 15) nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi della Legge 27 dicembre 1941 n. 1570, nonché della Circolare n.6 del Ministero degli Interni, Direzione Generale del Servizio Antincendi, del 16/1/1949, n. 19306 ;
- 16) nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti ai

sensi del D.M. 17/8/1961, in applicazione alla Legge 29/6/1939, n. 1497, e ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089 ;

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

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

#### **Art. 7 — Procedura per la presentazione della domanda**

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

#### **Art. 8 — Procedura per l'esame dei progetti e pareri**

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

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

Qualora si renda necessario richiedere 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 al-

l'esame :

- dell'Ufficio 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 la osservanza delle norme del presente Regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

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

### **CAPO III — COMMISSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI E DETERMINAZIONI DEL SINDACO**

#### **Art. 9 — Commissione Edilizia. Composizione**

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta da:

Membri di diritto :

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

Membri elettivi :

- 1) da 6 membri nominati dal Consiglio Comunale scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica, di cui almeno uno laureato in Ar-

chitettura ed uno laureato in Ingegneria.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, ~~il Segretario comunale, il Segretario designato dal Sindaco~~  
**il Segretario comunale**.

Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove esista, partecipa alle sedute della Commissione, senza diritto a voto, con la funzione di relatore dei progetti, salvo diversa disposizione del Sindaco che, caso per caso, potrà disporre un diverso relatore.

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

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

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

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

Ai Commissari eletti è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato e che sarà determinato dal Consiglio Comunale al momento della nomina.

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

#### **Art. 10 – Compiti della Commissione Edilizia**

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento ;
- b) sui Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di Esecuzione, sui Programmi di Fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree

- a scopo edificatorio ;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale onde salvaguardarne e valorizzarne peculiari caratteri ;
  - d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo ;
  - e) sulle opere di edilizia pubblica del Comune ;
  - f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano.

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

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

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

#### **Art. 11 – Adunanze della Commissione Edilizia**

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

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

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di pa-

rità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui 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 ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

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

#### **Art. 12 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda**

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

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

temporaneamente alla costruzione oggetto della licenza. |

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

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per Professionisti od analoghe provvidenze ;

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

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

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

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

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

### Art. 13 – Titolare della licenza edilizia e variazioni

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

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

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

### Art. 14 – Validità, decadenza della licenza edilizia

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

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi.

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

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 763.

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

## **Art. 15 — Varianti al progetto**

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

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

## **CAPO IV — ESECUZIONE DELLA LICENZA**

### **Art. 16 — Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognature e acquedotto**

Almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere denunciata alla Prefettura della Provincia, l'esecuzione delle opere in c.a., in acciaio e comunque di tutte le strutture portanti la cui stabilità possa interessare l'incolumità delle persone, in conformità alle prescrizioni del R.D. 16/11/1939 n. 2229. L'avvenuta denuncia deve essere comunicata per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione,

oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

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

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

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

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

#### **Art. 17 – Direzione dei lavori e costruttore**

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

Il Direttore dei lavori ed 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 licenza, 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 licenza edilizia.

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

## **Art. 18 – Ordine di cantiere**

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente ed 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, numero e data della licenza edilizia ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture portanti (c.a., acciaio, ecc.) del costruttore e dell'assistente.

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

## **Art. 19 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

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

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

## **Art. 20 – Visite di controllo : termini e modalità**

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

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

In tutti gli altri casi il titolare della licenza 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 licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

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

## **Art. 21 – Norme particolari per i cantieri edilizi**

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvi-

- gionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari ;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi ;
  - l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro ;
  - la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

#### **Art. 22 — Revoca della licenza edilizia**

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

La licenza di costruzione viene revocata nei seguenti casi:

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

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

- a) la contestazione del fatto;
- b) la notizia della revoca della licenza;
- c) l'ordine di sospendere i lavori;
- d) l'ordine di eliminare, eventualmente, l'infrazione che ha dato luogo alla revoca;
- e) le sanzioni che saranno prese a carico dell'interessato.

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

## **CAPO V. — AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

### **Art. 23 — Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.**

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

### **Art. 24 — Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.**

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

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, da parte dell'Ufficio

Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

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

#### **CAPO IV. — AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA**

##### **Art. 25 — Aggiornamento della cartografia**

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

Analogamente per le opere di edilizia pubblica, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (reti di fognatura, idriche, elettriche, ecc.).

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

**CAPO I. — SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE  
AI FINI EDILIZI - NORME DI ATTUAZIONE DEL  
PIANO DI FABBRICAZIONE - CRITERI PER LA  
DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI**

**Art. 26 — Zonizzazione**

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento e per assicurare il conveniente ordinamento della fabbricazione, il territorio comunale è diviso in zone omogenee edificabili e non edificabili, delimitate secondo i perimetri precisati nella zonizzazione riportata nella Tav. VI, in scala 1/4000 dell'allegato Piano di Fabbricazione ed in seguito descritte.

- Zona B : residenziale esistente (Cercola centro) :
- costituita da edilizia vecchia e nuova è limitata:
- lungo via Bammacaro all'edificazione destra e sinistra, con le relative penetrazioni trasversali, dall'incrocio con il c.D. Riccardi fino all'altezza dell'attuale macello comunale
  - lungo c.D. Riccardi: sul lato nord-ovest all'edificazione continua a nastro compresa tra via G. Matteotti e via Bammacaro, sul lato sud-est all'intera area racchiusa tra via Censi dell'Arco, la ferrovia Circumvesuviana, via Travi e c.D. Riccardi

- lungo via L. Giordano all'edificazione destra e sinistra, con le relative penetrazioni, dal ponte della ferrovia fino all'altezza della via vic. Rubinacci.
- Zona B 1: residenziale esistente (Cercola periferia) :  
costituita da edilizia di recente formazione è distinta in due nuclei corrispondenti alle due località Catini e Carafa.
- La prima comprende i nuclei edificati dell'area tra le vie L. Giordano, Figliuola, nuova prov. Cercola - S. Sebastiano, via Vic. Rubinacci, nonché l'edificazione a fascia sul lato settentrionale di via L. Giordano fino alla via e piazzetta Catini comprese.
  - La seconda comprende - gli insediamenti a pettine, inseriti tra le localizzazioni industriali, sorti su ambo i lati di via Bammacaro dall'altezza del macello comunale all'imbocco di via Argine, nonché il nucleo Carafa, propriamente detto, articolato lungo l'irregolare tracciato di via Carafa.
- Zona B 2: residenziale esistente (Massa di Somma) :  
costituita da edilizia disordinata e scadente, sorta di recente su suolo demaniale, è delimitata a nord da via G. Paparo, a ovest dal ciglio della colata lavica del 1944, all'altezza del viale delle Ginestre, a sud dai confini della casa di cura N.S. di Lourdes, ad est dai limiti di proprietà dei fabbricati prospettanti su via T. Boccarusso.
- Zona B 3: residenziale esistente (Massa di Somma) :  
costituita quasi integralmente da edilizia di recente formazione comprende :
- il nucleo regolare sviluppatosi a sud-ovest della casa di cura N.S. di Lourdes, delimitato da via T. Boccarusso e dal confine amministrativo, oltre il quale si estende in comune di S. Sebastiano :
  - il nucleo centrale racchiuso tra la via T. Boccarusso a

- nord-ovest e la via C. Raso a sud-est sino alle loro confluenze, e tagliato dalla via Ascoli :
- l'edificazione a margine destro e sinistro di via C. Raso dall'incrocio con via T. Boccarusso fino al confine amministrativo :
  - il nucleo sviluppatosi tra il lato meridionale di via C. Raso e via Vesuvio fino alla quota 200 m.s.l.m.
- Zona B 4:** residenziale esistente (Massa di Somma) limitata alla vecchia edilizia rimasta indenne dalla colata lavica del '44, costituisce un nucleo caratteristico, ma in pessime condizioni igieniche e statiche, comprendente:
- l'edificazione destra e sinistra di via De Filippo
  - ~~\*~~ - i due isolati tra le vie De Filippo, Santa, S. Nicola, Pericoli e C. Raso, divisi dalla via Marini.
- Zona B 5:** residenziale esistente (Caravita) costituita da edilizia di recente formazione comprende :
- l'isolato tra le vie Nuova Caravita, Bammacaro, Monteoliveto e Madonna delle Grazie :
  - l'edificazione sul lato meridionale di via Nuova Caravita i nuovi isolati sorti tra la via Monteoliveto, via Madonna delle Grazie, via Meuricoff e via della Corte:
  - il nucleo irregolarmente sviluppato lungo via Volpe, tra le vie della Corte e Tavernella :
  - i nuclei sparsi, frammisti alle localizzazioni industriali, lungo via Sambuco e quelli al termine di via della Corte ed in località Ponte Cozzolino.
- Zona B 6** residenziale esistente (Massa di Somma) costituita dall'edilizia sviluppatasi lungo l'estrema propaggine sud orientale di via Vesuvio fino a quota 240 m.s.l.m.
- Zona C :** residenziale di espansione (Cercaola) delimitata a nord-ovest dalla zona B1, nucleo Carafa, a sud-ovest dal confine amministrativo, a sud-est dalla

zona agricola e a nord-est dalla Zona B - sul lato meridionale di via Bammacero.

- Zona C 1: residenziale di completamento (Cercola)  
completamento delle zone B precedentemente descritte.
- Zona C 2: residenziale di completamento (Catini e Carafa)  
completamento delle zone B1 precedentemente descritte.
- Zona C 3: residenziale di espansione (Cercola e Massa di Somma)
  - in località Cercola delimitata a nord-ovest dalla zona agricola, a sud-ovest dalla via privata Buonanno, a sud-est dalla via D. Riccardi, a nord-est dalla zona agricola.
  - in località Massa, confina a nord con la zona agricola e i confini amministrativi, a sud-ovest con via G. Paparo, ad est con la zona B 3.
- Zona C 4: residenziale di espansione (Caravita e Massa di Somma)  
destinata al piano di zona per l'edilizia economica e popolare è distinta in :
  - nucleo Caravita delimitato a nord-ovest da via della Corte e dalla zona B 5, a sud-ovest da via Bammacaro e dalla zona D, a sud-est e a nord-est dalla zona agricola:
  - nucleo di Massa: delimitato a nord-ovest da via Santa, a sud-ovest da via De Filippo a est e a nord dalla zona agricola.
- Zona C 5: residenziale di completamento (Caravita)  
completamento delle zone B 5 precedentemente descritte.
- Zona C 6: residenziale di espansione (Massa di Somma) costituita da :
  - nucleo delimitato a nord-ovest dalla zona agricola, a nord-est da via G. Paparo, a sud-est dalla zona B 2 e a sud-ovest dalla proprietà Cortiello.
  - nucleo delimitato a sud-ovest da via S. Nicola a sud

da via Santa, a nord e a est dalla zona agricola.

- Zona D : industriale esistente.
- Zona E : le zone del territorio comunale non facenti parte del nucleo urbano, delle zone di ampliamento, delle zone industriali e delle zone speciali, sono dichiarate zone agricole. In esse è consentito (salvo il rispetto di speciali vincoli o servitù derivanti da leggi di carattere generale) la costruzione di fabbricati agricoli aventi lo scopo di migliorare la situazione dei centri poderali e di crearne dei nuovi secondo le esigenze della conduzione agricola, nonchè gli insediamenti produttivi nei limiti e nel rispetto delle norme di attuazione del P.R. del Consorzio per l'Area di sviluppo Industriale.
- Zona F : attrezzature collettive.
- Zona G : attrezzature scolastiche.
- Zona H : attrezzature sportive.
- Zona I : verde pubblico con attrezzature secondarie.
- Zona L : parcheggi.
- Zona M : verde di rispetto assoluto.
- Zona N : edifici di interesse storico artistico ambientale.
- Zona O : verde privato vincolato.
- Zona P : zona di rispetto cimiteriale.

ABROGATO  
CON  
DELIBERA  
C.C.  
N. 270 del  
19-5-1992  
CUBI D'URTO  
DA REVISIONE  
RIPARTITO

#### Art. 27 – Norme di attuazione del Piano di Fabbricazione

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal Piano di Fabbricazione il quale, in ciascuna zona in cui è diviso il territorio comunale, si attua nell'assoluto rispetto della vigente legislazione urbanistica, del presente Regolamento Edilizio e delle caratteristiche e prescrizioni di zona riportate nella Tabella dei Tipi Edilizi, Tav. VII, dell'allegato P. di F.

Le norme di attuazione del Piano di Fabbricazione stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massi-

mi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

In particolare nelle zone residenziali :

- **B - B 1 - B 3 - B 5 - B 6:** è consentita l'edilizia di sostituzione (demolizione e ricostruzione) e l'edilizia di integrazione (sopraelevazioni e costruzione di singoli edifici in singoli lotti inedificati interclusi tra l'esistente edificazione).  
L'attività costruttiva dovrà invece essere subordinata all'integrale applicazione del VI comma dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 quando trattasi di sostituzione di gruppi di edifici o di sopraelevazioni estese ad intere zone o isolati.
- **B 2:** è sottoposta a piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica e pertanto l'attività costruttiva è vietata fino alla approvazione del piano esecutivo da attuarsi a cura dell'Amministrazione comunale e secondo le modalità di legge.
- **B 4:** è sottoposta a piano particolareggiato di risanamento igienico-edilizio e pertanto l'attività costruttiva è vietata fino all'approvazione del piano esecutivo da attuarsi a cura dell'Amministrazione comunale e secondo le modalità di legge.
- **C 1 - C 2:** in queste zone il rilascio delle licenze per edifici aventi indice di fabbricazione I superiore a 3 mc/mq. deve essere subordinato all'approvazione dello strumento esecutivo (piano di lottizzazione) in tutte quelle aree nelle quali possa realizzarsi una pluralità di edifici.
- **C 5:** è consentita l'attività costruttiva secondo le caratteristiche e le prescrizioni della zona.
- **C - C 3 - C 4 - C 6:** l'attività costruttiva si attua esclusivamente attraverso i piani particolareggiati o di lottizzazione estesi di norma ad un intero comprensorio così come definito dal Piano di Fabbricazione attraverso i limiti determinati da strade esistenti o in progetto o dai confini di altre zone.
- Nella zona D: gli insediamenti produttivi sono consentiti secondo le Norme di attuazione del Piano Regolatore del Consorzio per

l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli (Decreto P.C.M. del 14/10/1968).

- In tutte le altre zone il Piano di Fabbricazione si attua secondo le caratteristiche e le prescrizioni riportate nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Le norme suddette, sia per quanto riguarda la precisazione delle zone soggette a piani di lottizzazione, sia per quanto riguarda gli oneri relativi all'applicazione del D.M. del 2/4/1968, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, sono precisate nella Tav. VI dell'allegato Piano di Fabbricazione.

#### **Art. 28 – Indici e parametri**

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

#### **Art. 29 – Definizioni degli indici e dei parametri**

1. **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 10, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

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

3. **DESTINAZIONI D'USO.** Per ogni zona sono stabilite, dallo

strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, Non possono essere consentite altre destinazioni.

4. **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

5. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6. **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7. **SUPERFICIE UTILE.** La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione della autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

8. **ALTEZZA DELLE FRONTI.** Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

a) media del marciapiede o del terreno

b) piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle due quote:

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

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

9. **ALTEZZA DEL FABBRICATO.** Media dell'altezza delle varie fronti.

10. **VOLUME.** La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a

pavimento).

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

12. **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi dei seguenti art. 45 e 46.

13. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI.** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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

14. **DISTACCO DAI CONFINI.** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

15. **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi :

- a) Ampio cortile - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;
- b) Patio - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o a l'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00 ;
- c) Cortile - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00, e la su-

perficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che la circondano.

- d) Chiostrina - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

15. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## CAPO II. — ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA — LOTTIZZAZIONI

### Art. 30 — Lottizzazioni

L'attività costruttiva, in tutte le aree fabbricabili, con indice di fabbricazione  $I$  superiore ai 3 mc/mq, salvo diversa disposizione del P. di F., riportate nelle Tav. VI e VII e nell'art. 27, sulle quali può sorgere più di una unità fabbricativa, si attua esclusivamente attraverso piani di lottizzazione.

Detti piani di lottizzazione possono essere redatti dai proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, di tutti i lotti edificabili compresi nella zona o dall'Amministrazione comunale, secondo le modalità previste dalla legge.

I piani di lottizzazione debbono rispettare le caratteristiche metriche previste per la specifica zona, sia per tutta l'area lottizzata che per ogni singolo lotto.

Per interventi edilizi di tipo coordinato, sia pubblico che privato, tipo GESCAL, Case Popolari, Cooperative, ecc. le cui lottizzazioni prevedono costituzione di complessi organici, rispondenti a moderne concezioni urbanistiche, è consentito sui singoli lotti un'altezza del fabbricato ed un rapporto di copertura maggiori di quelli previsti dalle caratteristiche metriche della specifica zona purchè l'indice di

fabbricabilità riferito a tutta l'area lottizzata, resti invariato.

### **Art. 31 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

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

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione :

- 1) Rilievo planimetrico ed 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 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto ;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della 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. ;

- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione ;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione ;
- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P. d. F. ;
- 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. 32 — Proposta di convenzione**

La proposta di convenzione deve prevedere :

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29 settembre 1964 n. 847) 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 ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni ed in relazione alle caratteristiche e prescrizioni della zona in cui la lottizzazione ricade, precisa per quanto riguarda gli oneri derivanti dall'applicazione del D.M. del 2/4/1968 ed ai sensi della Legge 6/8/1967 n. 765, nella Tav. VI dell'allegato P. di F. ;
- 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 ad effettuare a titolo cauzione, un deposito, in numerario o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 2/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione ;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

**Art. 33 – 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 ad inconvenienti; 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 od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

**Art. 34 – Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.d.F. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione

risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Provveditorato alle Opere Pubbliche a norma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 integrata dalla Legge 6/8/1967 n. 765.

Intervenuto detto "nulla osta" nonchè l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 integrata dalla Legge 6/8/1967 n. 765, si procede alla stipula della convenzione, che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

#### **Art. 35 — Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni**

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

#### **Art. 36 — Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzione, controlli.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.d.F. e nelle relative norme di attuazione.

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

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

#### **Art. 37 – Penalità per inadempimento da parte del lottizzante**

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

#### **Art. 38 – Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

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

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

#### **Art. 39 – Licenze edilizie nella lottizzazione**

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

### **CAPO III. — COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

#### **Art. 40 — Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

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

Il progetto di lottizzazione redatto dall'Amministrazione comunale una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali loro richieste. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere 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. 31 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.d.F.

TITOLO III

Prescrizioni edilizie, igienico - edilizie,  
antincendio - diverse e caratteristiche  
di urbanizzazione

## CAPO I. — ELEMENTI DI ABITABILITA'

### Art. 41 — 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, camere da letto in edifici di abitazione individuale o 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; *h. min. 4.00m.*
- 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 garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

- S. 1 — servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro ;
- S. 2 — scale che collegano più di due piani ;
  - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza ;
  - magazzini e depositi in genere ;
  - garages di solo posteggio ;
  - salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza ;
  - lavanderie, stenditoi e legnaie ;
- S. 3 — disimpegni inferiori a 10 mq. ;
  - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq. ;
  - vani scala colleganti solo due piani ;
  - salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

#### Art. 42 —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 sono :

- lineari planimetriche ml. 2,10
- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 15);
- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A 1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere con-

sentita in metri 3,00 netta; per la categoria A 2) deve essere pari ad almeno metri 4,00.

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

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

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

I locali di cat. S 1) non possono avere accesso diretto da locali di cat. A, ma solo 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 locali di cat. S 3 possono essere senza aria e luce diretta.

#### **Art. 43 — Impianti speciali**

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

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

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di

ventilazione, che devono aereare soltanto locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti.

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

#### **Art. 44 — Soffitti inclinati**

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

#### **Art. 45 — Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A 1), A 2) ed 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 - A 2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

#### **Art. 46 — Piani seminterrati**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A 2, con assoluto divieto di locali A.1 (abitazio-

2 4 | 0 2

ni) purchè: l'altezza netta sia non inferiore a metri 3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

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

#### **Art. 47 – Sottotetti**

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

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai metri 2,80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a metri 0,50, siano inaccessibili.

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

### **CAPO II. – DISTANZE TRA I FABBRICATI**

#### **Art. 48 – Distanza tra i fabbricati e visuale libera**

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.d.F.

sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.d.F. riportate in Tav. VII.

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

- 1) Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto  $X$  fra la distanza  $D$  di ogni fronte dal vertice, posto sul limite di visuale libera (cfr. art. 29 n. 11) e l'altezza  $H F$  della fronte stessa sia costante ed eguale ad un valore pari a 0,5 (Schizzo A):  $D = X \cdot H F = 0,5$ .

La distanza  $D$  così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a :

- ml 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- 2) Il distacco minimo  $D$  fra due fronti prospicienti, rispettivamente di altezza  $H F_1$  e  $H F_2$ , di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o su lotti confinanti, senza interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (art. 9 comma 3 del D.M. 2/4/1968), o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è:  $D = X \cdot (H F_1 + H F_2)$  dove  $X$  è il rapporto precisato nel precedente punto 1.) - (Schizzo B).

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

- 3) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di  $90^\circ$  le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera sono considerate come pareti di un cavedio e pertanto possono avere soltanto finestre di locali di categoria S (Schizzo C).
- 4) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti

di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

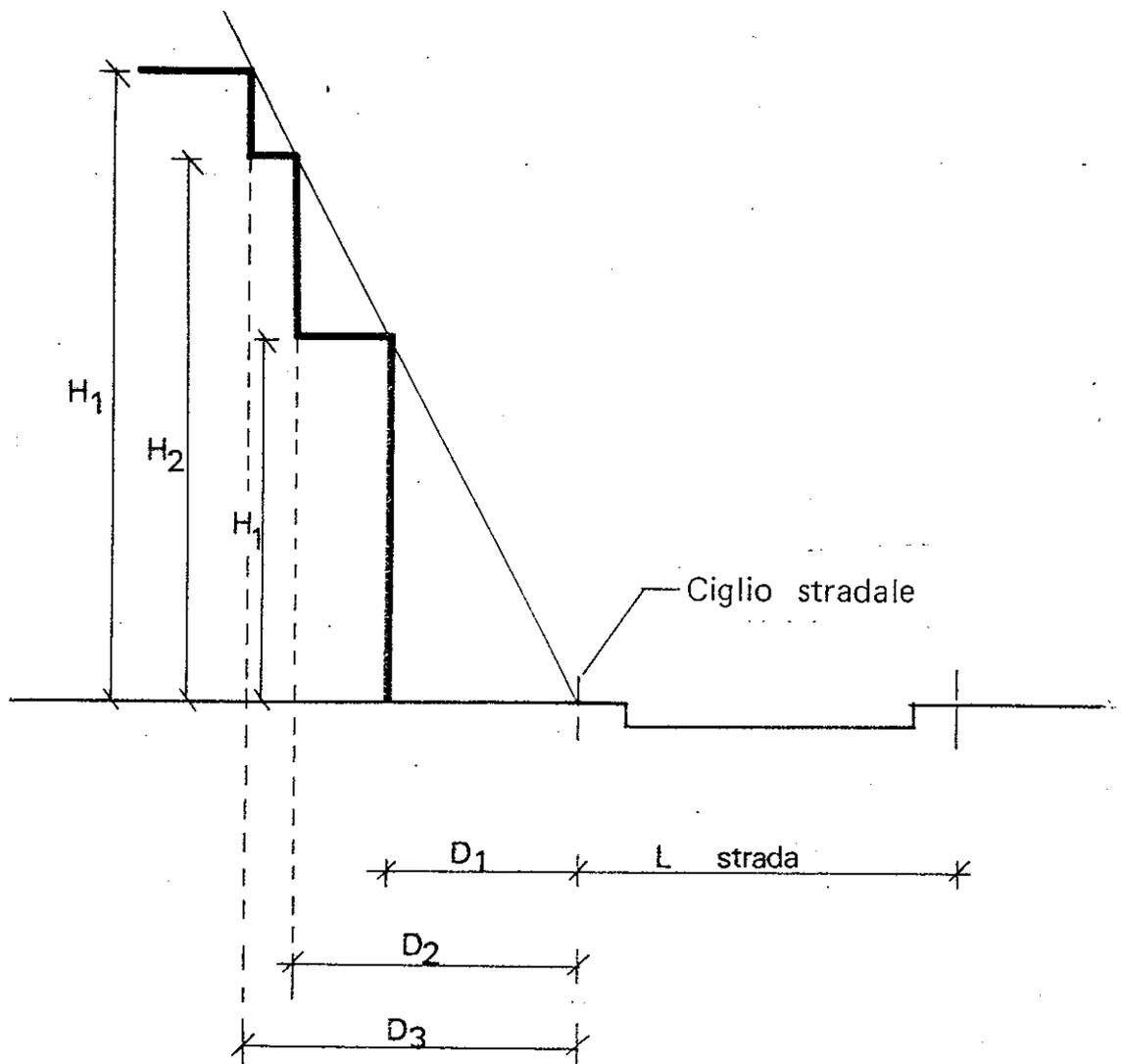
- 5) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (Schizzo D).
- 6) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo E; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.
- 7) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

→ Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50; i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera.

L'aggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

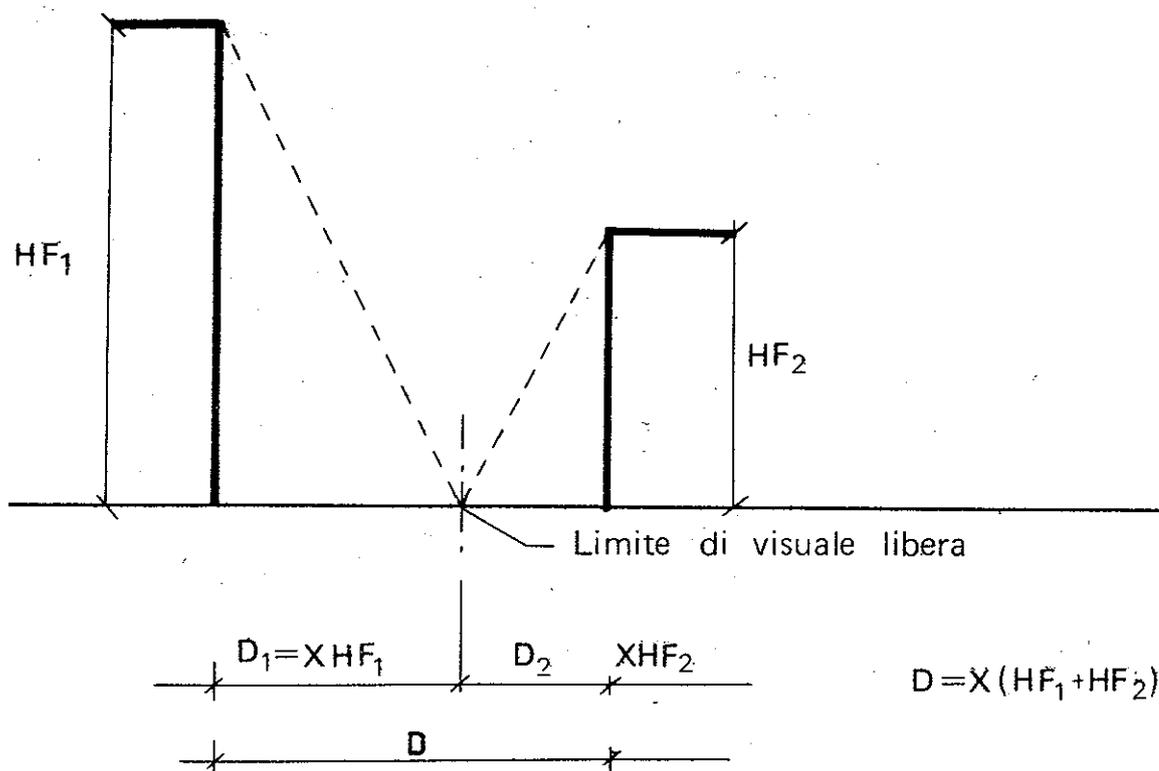
## Schizzo A

Altezza massima prescritta per le varie zone



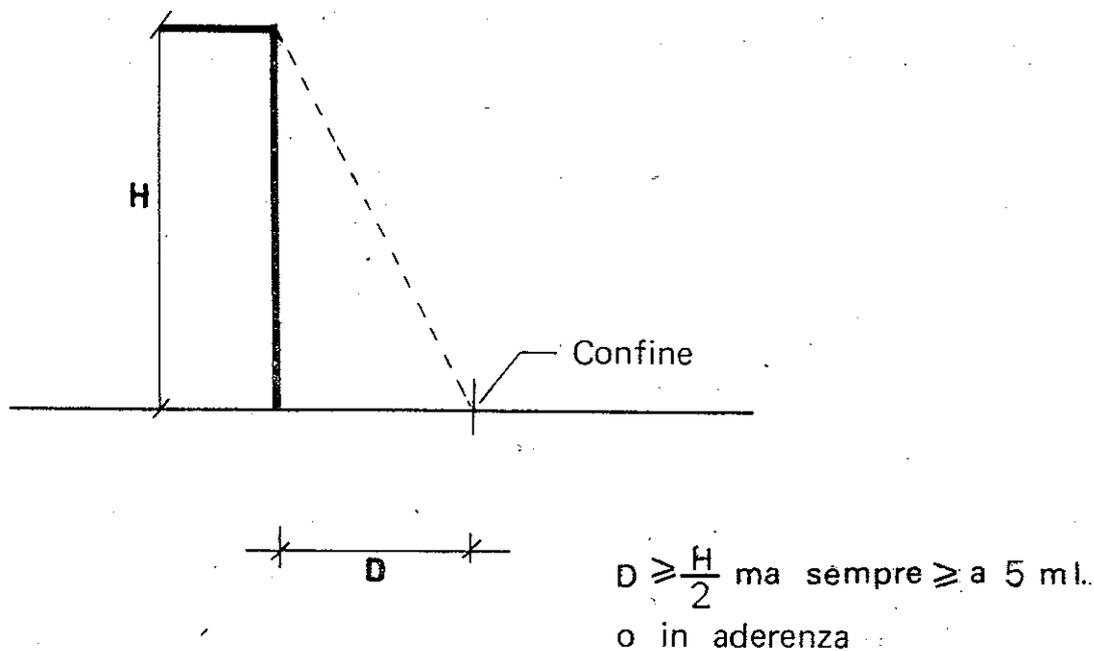
- La distanza D, in funzione della larghezza stradale, ha i seguenti minimi assoluti:
- per  $L \text{ strada} \leq 7.00 \text{ ml}$  - D minimo = 5.00 ml
- per  $L \text{ strada}$  compreso tra 7.01 ml. e 15.00 ml. - D minimo = 7.50 ml.
- per  $L \text{ strada} \geq 15.01 \text{ ml}$ . - D minimo = 10.00 ml.
- (cfr. art. 9 del D. M. 2/4/1968)...

a) Edifici costruiti sullo stesso lotto

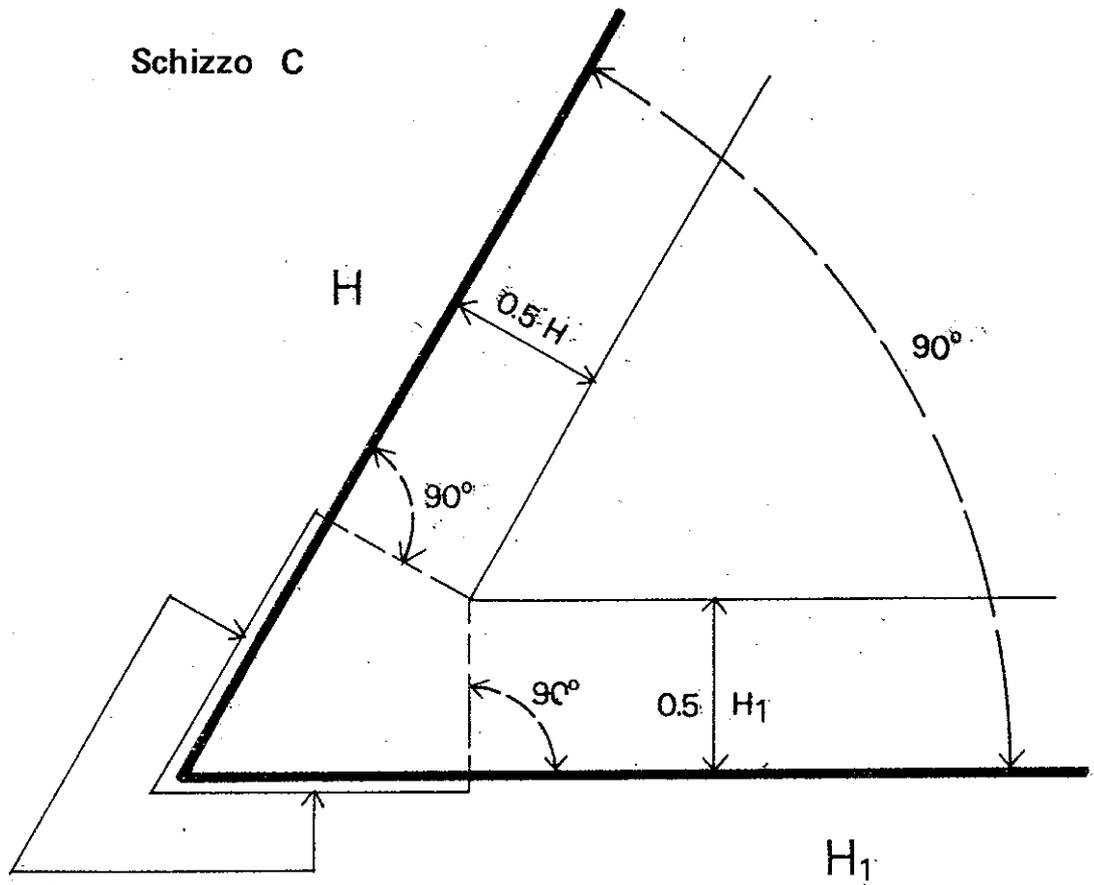


Comunque sempre maggiore o uguale a 10.00 ml.

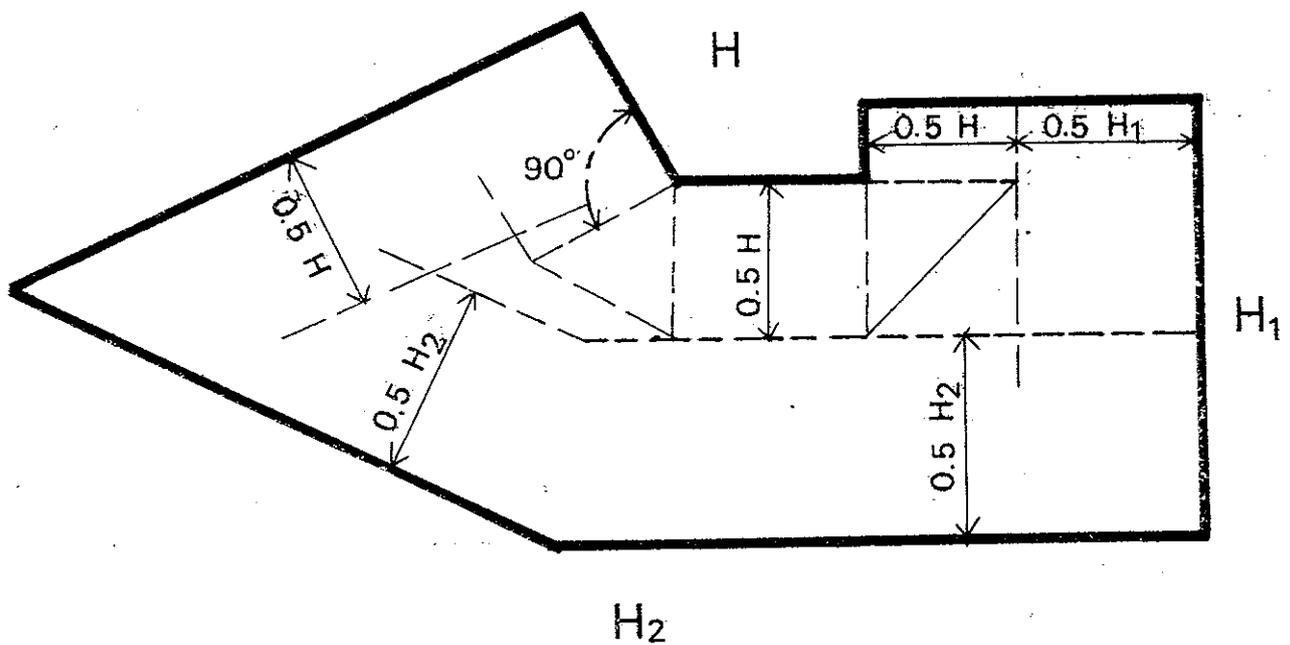
b) Distacco dai confini



Schizzo C

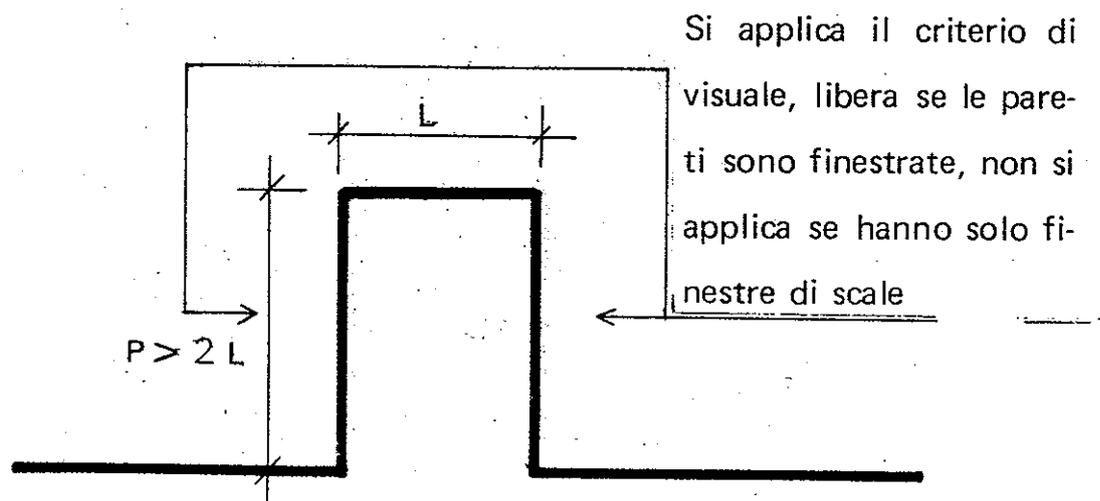


Pareti che ammettono aperture di categoria S1 - S2

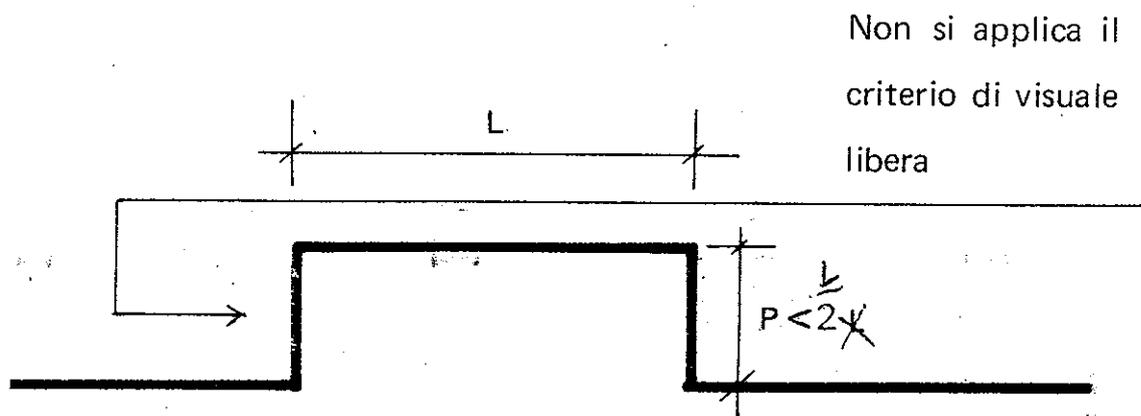


Esempio di applicazione alla composizione di spazi interni (cortili)

### Schizzo D 1



### Schizzo D 2



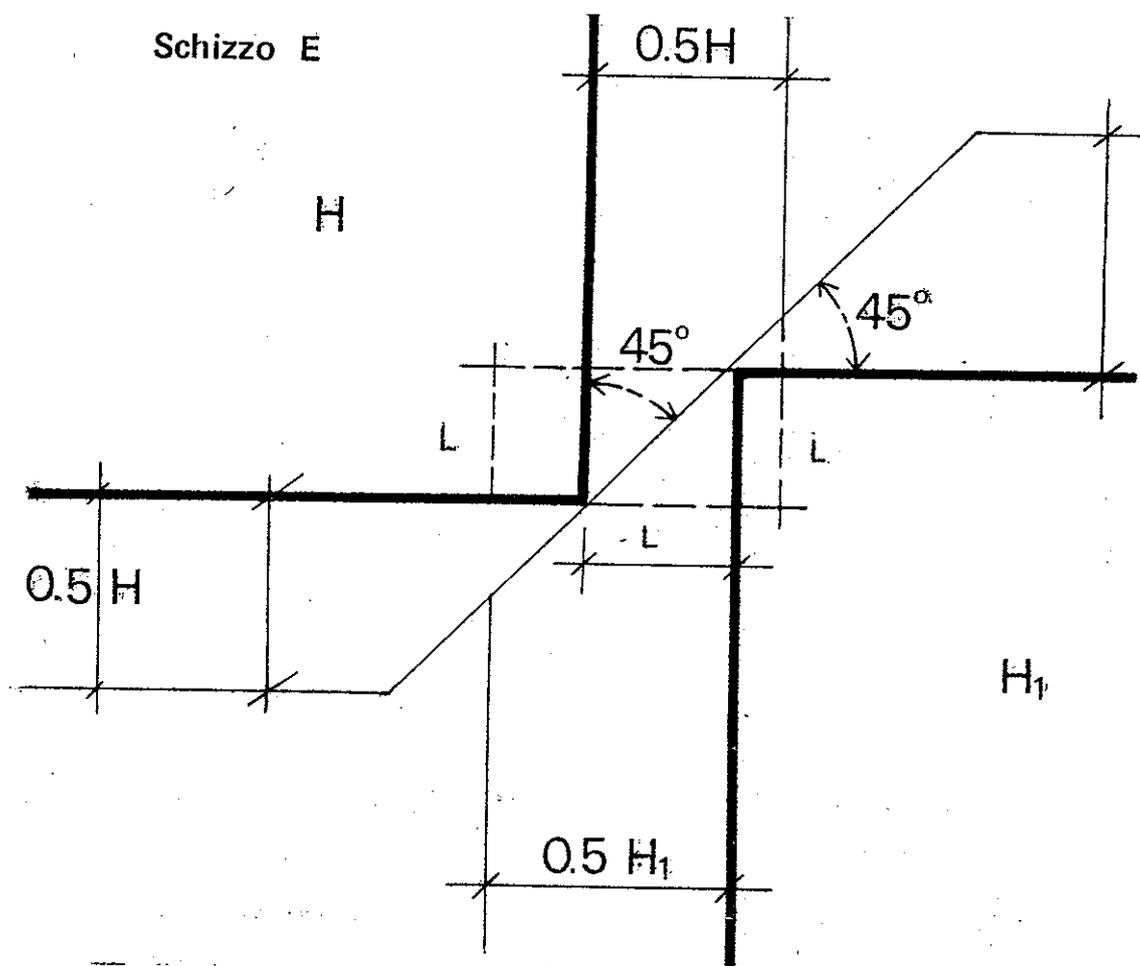
### Art. 49 – Misura delle distanze e delle altezze

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

- le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano;
- le distanze medie per i progetti dei nuovi edifici dai confini o dai fabbricati contigui, indicate ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera, debbono uniformarsi alle norme dell'art. 48

nei confronti di ogni singola proprietà; esse risulteranno per ogni prospetto dalla media delle distanze fra i vari tratti del prospetto stesso e i confini nonché gli edifici dai quali si deve mantenere il distacco ;

- nelle strade irregolari la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale e la loro altezza media saranno misurate in base alla larghezza media del tratto su cui prospetto il nuovo edificio ;
- l'altezza media dei fabbricati ai fini della determinazione dell'inclinata di visuale libera viene misurata verso la strada a partire dal marciapiede (o in mancanza di questo, dal colmo della strada verso la quale i fabbricati stessi prospettano) fino al piano orizzontale passante per il punto più elevato della fronte.
- nella suddetta misura saranno compresi i cornicioni, gli attici non arretrati e i parapetti pieni, mentre saranno esclusi gli abbaini, e i



Soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati

torrini delle scale ;

- se il prospetto dell'edificio sorge a distanza dalla strada maggiore della minima prescritta, la sua altezza massima sarà misurata partendo non dal marciapiede o dal colmo della strada (come prescritto al precedente comma), ma dal livello naturale del terreno circostante ;
- nelle vie o sui terreni in pendenza, le altezze degli edifici verranno misurati in corrispondenza del punto mediano dei predetti prospetti ;
- per i prospetti composti di elementi di varia altezza si considera la media dell'altezza dei vari tratti.

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

#### **Art. 50 – Allineamenti stradali, arretramenti ed obblighi connessi**

Gli allineamenti degli edifici verso la strada sono determinati dalla applicazione del criterio della visuale libera (art. 48). Nelle zone B o esistenti, qualora l'applicazione delle norme sulle distanze tra facciate prospicienti con interposta strada, comporti arretramenti dal bordo stradale pregiudizievoli per l'estetica cittadina, il Sindaco, su parere favorevole della Commissione Edilizia, può consentire deroghe per il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

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

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

## **Art. 51 — Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati**

Per le fabbriche in angolo su vie di larghezza diversa, l'altezza media competente alla via di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla via di larghezza minore per una estensione pari a quest'ultima, ma con un minimo, sempre raggiungibile, di ml. 6,00.

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

I serbatoi d'acqua, i macchinari d'ascensori, i bucatari e simili impianti, situati alle sommità dei fabbricati dovranno essere racchiusi entro appositi locali da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nella architettura degli edifici.

I comignoli, le altane, gli abbaini e simili, dovranno essere rifiniti decorosamente.

## **CAPO III. — PRESCRIZIONI IGIENICO—EDILIZIE**

### **Art. 52 — Salubrità del terreno**

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

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

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

### **Art. 53 – Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A 1) ed S. 1) a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato di almeno 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 calpestio deve risultare almeno 15 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 46.

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

I pavimenti dei locali di cat. A 1 e S 1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

### **Art. 54 – Isolamento termico**

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

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

### **Art. 55 – Isolamento fonico**

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

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

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

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

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

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 10<sup>o</sup>‰.

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

#### **Art. 56 — Cucine in nicchie**

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

#### **Art. 57 — Fognature**

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

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa, a mezzo di canalizzazioni scoperte verso la campagna; mai possono essere immesse su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune, secondo le norme vigenti. Per gli eventuali pozzi neri ubicati nel territorio comunale dovranno osservarsi le prescrizioni contenute nella circ. n. 52 del 28/5/1968 dell'Ufficio Medico Provinciale.

#### **Art. 58 — 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 Sanita-

rio, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi. In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso.

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

#### **Art. 59 – Rifornimento idrico e impianti 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.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore alla quota di 210 m. s. l. m. devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale. Tale impianto però dovrà essere collocato a valle di una apposita vasca di raccolta e non già direttamente innestato sulla condotta pubblica.

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

## **Art. 60 – Camere oscure – impianti termici**

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

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

## **CAPO IV. – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

### **Art. 61 – Copertura**

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

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

### **Art. 62 – Pareti divisorie**

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

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

### **Art. 63 – 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 al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,20. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, e mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14, ma per dette scale è necessario il parere preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF.

#### **Art. 64 — Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti**

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

#### **Art. 65 — Canne fumarie**

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di

tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore. La loro altezza in rapporto al tetto dovrà essere tale da consentire un idoneo tiraggio e comunque mai inferiore ad 1.00 ml.

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

#### **Art. 66 — Rinvio a leggi particolari**

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

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

#### **Art. 67 — Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto**

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

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

## **CAPO V. — PRESCRIZIONI VARIE**

### **Art. 68 — Norme Tecniche di edilizia**

Qualora il Comune di Cercola venisse, con provvedimento ministeriale, dichiarato zona sismica, entrerebbe nell'obbligo dell'osservanza delle norme di cui alla Legge 25/11/1962 n. 1684 per l'attività edilizia e pertanto, in relazione al disposto dell'art. 2 della Legge citata, nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della Legge stessa.

### **Art. 69 — Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

### **Art. 70 — 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, riattintature, ripristini o modifiche a salvaguardia del deco-

ro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dello interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

#### **Art. 71 — Tabelle stradali e numeri civici**

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

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

#### **Art. 72 — 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. 73 — Uscite dalle autorimesse e rampe**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente di-

sposti. Se la uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

#### **Art. 74 — 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 circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### **Art. 75 — Elementi aggettanti**

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

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 3,80 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

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

#### **Art. 76 — Intercapedine**

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate

completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 46.

#### **Art. 77 – Coperture**

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

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

#### **Art. 78 – Recinzioni**

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

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

#### **Art. 79 – Mostre - vetrine - insegne**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono es-

sere 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. 80 – Marciapiedi e porticati**

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

#### **Art. 81 – Zone verdi - 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. 82 – Depositi di materiali**

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

### **Art. 83 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

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

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

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

### **Art. 84 – Casette per corrispondenza**

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

## **CAPO VI. – CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 85 – Norme particolari**

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

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

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

#### **Art. 86 — 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 ad attrezzature, giochi ecc.

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

#### **Art. 87 — 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 ad 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 od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

#### **Art. 88 — Protezione dell'ambiente**

L'attività edilizia in ambienti ed edifici di carattere storico o di particolare interesse ambientale è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico. Anche in mancanza di vin-

coli 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. In particolare negli edifici sottoposti a vincolo dal P. di F. sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro senza alterazione dei volumi.

Inoltre tutte le volte che la Commissione Edilizia o il Sindaco avessero qualche perplessità circa l'origine di un edificio per il quale si richiede la licenza per trasformazione, possono richiedere il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

## **CAPO VII. — EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 89 — Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

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

### **Art. 90 — Locali per allevamento e ricovero di animali**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.d.F., e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## Art. 91 – Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del Programma di Fabbricazione e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO IV

Disposizioni finali e transitorie

## **CAPO I. — DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 92 — Deroghe**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.d.F. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nonchè ai casi previsti dal precedente art. 4.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 11 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

### **Art. 93 — Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

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

## **Art. 94 — Controlli e repressione abusi**

Ai sensi dell'articolo 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 integrata dalla Legge 6/6/1967 n. 765 il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed 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 licenza 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 la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco, può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi ad esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, integrata dalla Legge 6/8/1967 n. 765.

## **Art. 95 — Sanzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

Le inosservanze alle norme igienico-edilizie sono punibili con

le perafità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie; 27 luglio 1934 n. 1265.

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

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

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

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 integrata dalla Legge 6/8/1967 n. 765, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

#### **Art. 96 — Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e

dopo la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

## **CAPO II. — DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 97 — 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 purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio.

### **Art. 98 — Occupazioni di suolo pubblico**

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

### **Art. 99 — 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) dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art. 100 – Canne fumarie**

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

#### **Art. 101 – Antenne Radio e T.V.**

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 una unica antenna centralizzata entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art. 102 – Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati ai precedenti artt. 85 e 89, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

## INDICE

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 Oggetto del regolamento ..... pag. 3

#### CAPO II RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA

Art. 2 Opere soggette ad autorizzazione ..... pag. 3

Art. 3 Opere non soggette ad autorizzazione .... pag. 5

Art. 4 Lavori vietati o ammessi eccezionalmente pag. 5

Art. 5 Progettisti e costruttori ..... pag. 6

Art. 6 Domanda di licenza edilizia e allegati a  
corredo ..... pag. 6

Art. 7 Procedura per la presentazione della do-  
manda ..... pag. 10

Art. 8 Procedura per l'esame dei progetti e pare-  
ri ..... pag. 10

#### CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA – ESAME DEI PROGETTI – DETER- MINAZIONI DEL SINDACO.

Art. 9 Commissione Edilizia. Composizione ..... pag. 11

Art. 10 Compiti della Commissione Edilizia ..... pag. 12

Art. 11 Adunanze della Commissione Edilizia .... pag. 13

Art. 12	Determinazioni del Sindaco sulla domanda .....	pag. 14
Art. 13	Titolare della Licenza Edilizia e variazioni	pag. 16
Art. 14	Validità, decadenza della Licenza Edilizia	pag. 16
Art. 15	Varianti al progetto .....	pag. 17

**CAPO IV ESECUZIONE DELLA LICENZA**

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

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

Art. 23	Opere soggette all'autorizzazione di abitabilità e di agibilità .....	pag. 22
Art. 24	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità .....	pag. 22

**CAPO VI AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA**

Art. 25	Aggiornamento della cartografia .....	pag. 23
---------	---------------------------------------	---------

**TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPO I SUDDIVISIONE DEI TERRITORI COMUNALI AI FINI EDILIZI NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.**

Art. 26	Zonizzazione .....	pag. 27
---------	--------------------	---------

#### CAPO IV      PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 61	Copertura .....	pag. 63
Art. 62	Pareti divisorie .....	pag. "
Art. 63	Scale e ascensori .....	pag. "
Art. 64	Scale, ascensori e bocche di incendio negli edifici alti .....	pag. 64
Art. 65	Canne fumarie .....	pag. "
Art. 66	Rinvio a leggi particolari .....	pag. 66
Art. 67	Impianti domestici di gas di petrolio liquefatto .....	pag. "

#### CAPO V      PRESCRIZIONI VARIE

Art. 68	Norme tecniche di edilizia .....	pag. 66
Art. 69	Decoro generale .....	pag. "
Art. 70	Manutenzione .....	pag. "
Art. 71	Tabelle stradali e numeri civici .....	pag. 67
Art. 72	Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici .....	pag. 67
Art. 73	Uscite dalle autorimesse e rampe .....	pag. "
Art. 74	Zoccolatura .....	pag. 68
Art. 75	Elementi aggettanti .....	pag. "
Art. 76	Intercapedine .....	pag. "
Art. 77	Coperture .....	pag. 69
Art. 78	Recinzioni .....	pag. "
Art. 79	Mostre vetrine insegne .....	pag. "
Art. 80	Marciapiede e porticati .....	pag. 70
Art. 81	Zone verdi, parchi .....	pag. "
Art. 82	Depositi di materiali .....	pag. "
Art. 83	Locale per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani .....	pag. 71
Art. 84	Cassette per corrispondenza .....	pag. "

## CAPO VI CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 85	Norme particolari .....	pag. 71
Art. 86	Aree scoperte .....	pag. 73
Art. 87	Parcheggi .....	pag. "
Art. 88	Protezione dell'ambiente .....	pag. "

## CAPO VII EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 89	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari .....	pag. 73
Art. 90	Locali per allevamento e ricovero degli animali .....	pag. "
Art. 91	Impianti per lavorazioni insalubri .....	pag. 74

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

Art. 92	Deroghe .....	pag. 77
Art. 93	Adeguamento delle costruzioni preesistenti .....	pag. "
Art. 94	Controlli e repressione abusi .....	pag. 78
Art. 95	Sanzioni .....	pag. "
Art. 96	Entrata in vigore del regolamento .....	pag. 79

### CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 97	Opere già autorizzate .....	pag. 80
Art. 98	Occupazioni di suolo pubblico .....	pag. "
Art. 99	Depositi di materiali nelle zone residenziali .....	pag. "
Art. 100	Canne fumarie .....	pag. 81
Art. 101	Antenne Radio e T.V. ....	pag. "
Art. 102	Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc. ....	pag. "

Art. 27	Norme di attuazione del piano di fabbricazione .....	pag. 31
Art. 28	Indici e parametri .....	pag. 33
Art. 29	Definizione degli indici e dei parametri .	pag. 33

**CAPO II            ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA – LOTTIZZAZIONE**

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

**CAPO III            COMPILAZIONE DI UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

Art. 40	Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione .....	pag. 42
---------	---	---------

# TITOLO III — PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO — EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

## CAPO I — ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 41	Classificazione dei locali .....	pag. 45
Art. 42	Caratteristiche dei locali .....	pag. 46
Art. 43	Impianti speciali .....	pag. 47
Art. 44	Soffitti inclinati .....	pag. 48
Art. 45	Classificazione dei piani .....	pag. "
Art. 46	Piani seminterrati .....	pag. "
Art. 47	Sottotetti .....	pag. 49

## CAPO II — DISTANZE TRA I FABBRICATI

Art. 48	Distanza tra fabbricati e visuale libera ...	pag. 49
Art. 49	Misura delle distanze e delle altezze .....	pag. 55
Art. 50	Allineamenti stradali, arretramenti ed ob- blighi connessi .....	pag. 57
Art. 51	Casi particolari relativi alla volumetria dei fabbricati .....	pag. 58

## CAPO III — PRESCRIZIONI IGIENICO—EDILIZIE

Art. 52	Salubrità del terreno .....	pag. 58
Art. 53	Isolamento dall'umidità .....	pag. 59
Art. 54	Isolamento termico .....	pag. "
Art. 55	Isolamento fonico .....	pag. "
Art. 56	Cucine in nicchia .....	pag. 61
Art. 57	Fognature .....	pag. "
Art. 58	Impianti minimi .....	pag. "
Art. 59	Rifornimento idrico e impianti di solle- vamento acqua .....	pag. 62
Art. 60	Camere oscure e impianti termici .....	pag. 63