



Comune di Castel Baronia
Provincia di Avellino



Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

I Progettisti:

Arch. Francesco IACOVIELLO

Ing. Pasquale COLICCHIO

Il R. U. P.:

Geom. Nicola SARACINO

Il Sindaco:

Ing. Carmine FAMIGLIETTI



Comune di CASTEL BARONIA
Provincia di Avellino



REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAPO I – FINALITÀ ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici e di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

Art. 2

Obbligo di permesso di costruire, denuncia di inizio di attività

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione - denuncia.

Art. 3

Onerosità del permesso di costruire

Il rilascio del permesso comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 4

Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

Sono norme *sovraordinate* al presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- le leggi Regionali in materia;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;

Sono norme *integrative* del presente regolamento:

- il piano urbanistico comunale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti.

Art. 5

Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Art. 6

Sportello unico per l'edilizia

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (ora articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004 -n.d.r.)
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

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

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

TITOLO 2 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 7

Interventi soggetti a permesso

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

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

Art. 8

Soggetti aventi diritto al permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 9

Permessi di costruire speciali: deroghe

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 10

Domanda di permesso di costruire

La domanda di permesso di costruire, redatta su carta legale ed indirizzata al responsabile dello sportello unico e firmata dal proprietario dell'immobile o di chi abbia titolo per richiederla, deve contenere:

- 1) oggetto della domanda;
- 2) generalità, indirizzo codice fiscale del richiedente;
- 3) nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale cui appartiene il progettista;
- 4) attestazione di possesso del titolo necessario a presentare la richiesta;
- 5) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori, del costruttore e dei responsabili per la sicurezza e di denunciare entro gli otto giorni successivi i cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali. I responsabili della sicurezza devono avere il possesso dei requisiti previsti dal Decreto Legislativo n.494 del 14 agosto 1996.

La domanda di permesso per opere da eseguire su immobili di proprietà dello Stato, deve essere firmata da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene e dovrà contenere tutti i dati di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del presente articolo.

Art. 11

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

La domanda di permesso è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28-1-1977, n. 10 per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

A corredo della domanda è richiesto la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia nel caso la procedura si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie negli altri casi:

corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti degli edifici esistenti e per le varianti comportanti incremento di volume e/o incremento delle unità immobiliari dovranno essere compilati gli appositi modelli ISTAT;

cartografia su mappa catastale che indichi le aree sulle quali insisterà il permesso di costruire una volta assentito;

planimetria del lotto quotata sia sotto il profilo planimetrico sia dal punto di vista altimetrico, in scala non inferiore ad 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni per forma, tipo ed altezza, delle alberature esistenti con indicazione del tipo di essenza, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati;

per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, rilievo quotato delle parti dell'immobile soggette all'intervento con la piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e di almeno due sezioni ortogonali tra di loro. Nei progetti innanzi richiamati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere;

le planimetrie quotate di tutti i piani non ripetuti dell'opera e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici così come specificati dalla circolare del Min. LL.PP. 31/1/1973, n.2474) e con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, i prospetti – nei quali siano riconoscibili tutti gli elementi architettonici – ed almeno due sezioni ortogonali tra di loro di cui almeno una sulle scale, quotate in corrispondenza dell'edificio con l'indicazione dell'altezza massima dell'edificio, dei cornicioni, dei parapetti, dell'estradosso di tutte le coperture rispetto al cordone del marciapiede, se esistente, o alla quota della sistemazione esterna di progetto. Per le coperture a tetto andranno indicate le quote di gronda, di colmo e di eventuali abbaini. Esse andranno misurate nella direzione della linea di massima pendenza, riferite a determinati punti fissi, per una estensione a monte e a valle di 20 mt., con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. Andrà evidenziata, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, la sistemazione dei parcheggi di cui alla Legge n.122/89 (nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione) se essi non sono sistemati all'interno della costruzione in appositi spazi

coperti e indicando l'accessibilità e funzionalità degli stessi. Gli spazi di parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana sistemata a giardino o manto erboso. Il tutto in scala non inferiore a 1:100. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature ed il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato indicando gli eventuali edifici vicini, anche se separati da strade e spazi pubblici, con le distanze e le altezze degli stessi. Le distanze dovranno essere misurate in base a quanto prescritto nei successivi articoli e dovranno essere riportate sia rispetto alle facciate, sia rispetto agli sporti aperti e/o chiusi, sia ai confini di proprietà che al cordone stradale ove esistente o di progetto.

schema dettagliato delle urbanizzazioni primarie – rete idrica, fognaria, elettrica, ecc. distinguendo quelle esistenti da quelle di progetto – in scala adeguata e corredata dagli elaborati di cui al DPR del 6/12/1991 n.447 – Regolamento di attuazione della legge n.46/1990 in materia di sicurezza degli impianti; relazione con descrizione delle strutture portanti;

relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere in progetto; anche in relazione ai criteri urbanistici ed edilizi assunti e che espliciti i caratteri del sistema strutturale, quello della fognatura bianca e nera con precisi richiami alle Norme Tecniche di Attuazione della vigente strumentazione urbanistica e del presente Regolamento poste alla base della richiesta del permesso di costruire in oggetto;

dichiarazione firmata del progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera progettata; le prestazioni riguardano i requisiti obbligatori di cui alla legislazione richiamata dal presente Regolamento – requisiti cogenti generali, particolari o raccomandati di cui alla direttiva CEE 89/106 che qui si intende integralmente richiamata – ed in vigore alla data di presentazione della domanda di permesso, e sono corredate dai relativi calcoli, ove previsti, e dalle considerazioni giustificative. La dichiarazione deve evidenziare la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati dall'eventuale certificato d'uso e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e del presente Regolamento. Il progettista dovrà dichiarare nella predetta Relazione di aver tenuto conto, in sede di redazione del progetto, di aver rispettato e di aver ottemperato agli atti d'obbligo prescritti dalle seguenti norme:

- legge n.13/1989 e successive modificazioni e integrazioni, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

legge n.46/1990 e D.M. Interno del 12/4/1996 sulla sicurezza degli impianti;

legge n.10/1991 sul contenimento del consumo energetico;

DPR n. 175/1988 e DM 14/5/1988 sull'inquinamento atmosferico;

DPCM 1/3/1991 e art.6 legge n.447/1995 sull'inquinamento acustico;

DM 16/1/1996 recante le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica e succ. mod ed integ.;

Decreto Legislativo sulla sicurezza e la salute sul luogo di lavoro n.626/1994 così come modificato e integrato con D.Lgs n.242/1996 e dal D.Lgs n.494/1996;

per le nuove attività produttive di beni e servizi (industriali, artigianali, commerciali) è obbligatoria la presentazione di una relazione tecnica di impatto acustico da allegare alla documentazione necessaria sia per la istanza di permesso di costruire sia per la denuncia di inizio attività per le quali è fatto obbligo di domanda al responsabile dello sportello, in base alle norme vigenti (Cfr DPCM 1/3/1991, articoli 5 e 6 e L.n.447/95 – Comunicazione dell'Assessore all'Igiene e Sanità della Regione Campania prot.n.1672 del 23/01/1992). Si rammenta l'obbligo, ai fini del rilascio del permesso di costruire per edifici di cui è definita la specifica tipologia di attività produttiva di destinazione del parere a norma degli articoli 216 e 220 del T.U.LL.SS e dell'art.48 del DPR n.303 del 19/3/1956 e della legge n.447/95;

documentazione inerente il calcolo degli oneri di concessione;

schema di convenzione di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove ricorra il caso;

eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, provinciali, comunali ecc.;

ogni altro tipo di documentazione richiesta per il settore degli impianti tecnici;

atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, reso nelle forme di legge, da cui risulti che il richiedente il permesso è titolare di un diritto reale di godimento dell'immobile. L'atto notorio dovrà essere riferito anche agli spazi utili per l'esecuzione degli eventuali interventi obbligatori di urbanizzazione primaria, con riferimento anche ad opere costituenti elemento di collegamento funzionale (stradale, idraulico, anche ai fini della possibilità fisica di scarico delle acque, dei servizi pubblici, ecc.) con le reti rispettive esistenti. Qualora gli interventi suddetti interessino spazi di proprietà di Enti pubblici (Comune, Provincia, Stato, ecc.) dovrà essere allegato il provvedimento deliberativo di autorizzazione dell'Ente coinvolto. Gli Enti e le società dovranno indicare oltre il titolo, il nome del legale rappresentante: per le istanze richieste da Enti pubblici, i suddetti atti potranno essere sostituiti da una dichiarazione del legale rappresentante dell'Ente circa il titolo ed il nome del funzionario incaricato a richiedere e ritirare il permesso di costruire;

pareri e N.O. degli Enti territoriali coinvolti dal sistema edilizio ed urbanistico da realizzare: ente proprietario della strada, se diverso dal Comune; autorità idraulica per il vincolo idrogeologico. Il parere dell'A.S.L., laddove prescritto dalle vigenti norme legislative, potrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori. Il N.O. dei VV.FF. può non essere presentato per il rilascio del permesso, è comunque indispensabile qualora ne ricorrano gli estremi di legge che venga ottenuto prima dell'inizio dei lavori;

certificazione per la presenza di pozzi sottoposti alla tutela del DPR n.236/88 (pubblici o di utilizzo pubblico). Il progettista dovrà certificare l'avvenuta verifica circa la presenza dei pozzi sia pubblici che privati le cui acque vengono destinate al consumo umano (DPR n.236/88) e che il progetto redatto soddisfa i requisiti finali della stessa legge;

nel caso di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere presentata la dichiarazione del progettista dalla quale risulti il rispetto dei contenuti del DPCM del 23/4/1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", in particolare l'art.5 "Distanze di rispetto dagli elettrodotti".

Ogni disegno, come detto innanzi, deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x29,7. Tutti gli elaborati devono contenere il titolo, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui innanzi valgono anche per le istanze di permessi concernenti varianti di progetti già approvati e per i quali, in base alla richiamata vigente legislazione, essa è obbligatoria.

Art. 12

Procedure per l'esame della richiesta di permesso di costruire - Pareri

Al momento della presentazione della domanda di permesso a costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

Nei Comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la concessione edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 8.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, D.P.R. 380/2001, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Prima del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.FF.;
- 2) documentazione inerente l'isolamento termico;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, e ai sensi della legge 1497/1939;
- 4) autorizzazione o nullaosta della Provincia, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade di competenza e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;
- 5) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio del permesso in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 13

Determinazioni sulla domanda di permesso. Esposti e ricorsi

Chiunque, manifesti interesse legittimo, può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio del permesso di costruire qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di modifiche che giustificano un nuovo esame.

Art. 14

Caratteristiche del permesso di costruire

L'atto con il quale il responsabile dello sportello unico per l'edilizia rilascia il permesso di costruire all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di permesso ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari del permesso;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal responsabile dello sportello viene restituita al richiedente al momento della notifica del permesso e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe (proroga dei termini) di cui al quinto comma del successivo art. 14 del presente regolamento. Il permesso deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dagli articoli 41 e 43 del presente regolamento;

- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
- 11) il richiamo a eventuali successivi obblighi del richiedente e precisamente:
 - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
 - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato all'art. 36 di questo regolamento.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile dello sportello, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Il permesso costituisce solo una presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi ed ai regolamenti in vigore nonché alle dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti.

Esso non esonera il proprietario dell'obbligo di attenersi alle dette leggi e regolamenti sotto la propria, esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei diritti di terzi.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dall'assenso del permesso di costruire.

Durante il corso dei lavori, nessuna variazione o aggiunta potrà essere fatta al progetto approvato senza ottenere specifica autorizzazione nei modi e nei termini dei precedenti articoli, restando vincolato il richiedente all'esecuzione dei lavori in conformità ai tipi presentati.

Art. 15

Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di permesso stesso) non sono stati iniziati i lavori (art. 15 DPR 380/2001).

Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 38.

Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

Il permesso di costruire decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nel permesso di costruire.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il titolare del permesso può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi.

La proroga è concessa dal responsabile dello sportello con atto motivato.

Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto abilitativo stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso di costruire.

Il responsabile dello sportello può rilasciare il nuovo permesso previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 8 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

Nel caso di decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto abilitativo o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile dello sportello rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al titolare (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle deliberazioni comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

Il permesso di costruire decade altresì:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione dei medesimi, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne abbia data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando risulta ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- 3) quando il titolare del permesso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella medesima, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo permesso salvo i casi previsti dalla legge.

La domanda di nuovo permesso di costruire (o di permesso per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente art. 12. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 11, si potrà fare riferimento a

quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

In caso di mancata utilizzazione del permesso i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare del permesso.

Art. 16

Trasferimento del permesso ad altro titolare

Il permesso non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del permesso al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 8.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 15.

Art. 17

Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. Il responsabile del procedimento deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nullaosta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio del permesso di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 11 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 12 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 14.

Qualora le varianti al progetto già approvato con il permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78 e dal P.U.C.), non alterino sostanzialmente la sagoma e non

modifichino eventuali prescrizioni del permesso originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti può effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure dei successivi articoli 19 e 22.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso originario.

Art. 18

Permesso di costruire in sanatoria

L'art. 36 del D.P.R. 380/2001 prevede che il responsabile di un abuso edilizio può ottenere il permesso di costruire in sanatoria quando l'opera eseguita risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati o adottati non solo alla presentazione della domanda in sanatoria, bensì anche al momento della realizzazione delle opere abusive.

Il procedimento per la presentazione, esame e rilascio del permesso di costruire in sanatoria della concessione edilizia a sanatoria segue il medesimo iter per il normale permesso di costruire.

C A P O II - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 19

La Denuncia di Inizio Attività

La realizzazione degli interventi edilizi previsti non può essere intrapresa prima che siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'articolo 151, comma 4, del citato decreto legislativo.

La denuncia di inizio attività consente la realizzazione dei relativi interventi edilizi entro il termine massimo di 3 anni dalla sua presentazione.

Al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, l'ufficio comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

Ad esecuzione dei lavori ultimata un professionista abilitato certifica la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto depositato presso la casa comunale.

Art. 20

Opere subordinate alla denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge regionale 28 novembre 2001, n. 19) alle condizioni di cui al successivo secondo comma i seguenti interventi:

- a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- e) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.
- h) Le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e della ricostruzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) della legge possono essere realizzate a mezzo di denuncia di inizio attività esclusivamente qualora venga assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il, nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- i) L'altezza del nuovo manufatto non può, in ogni caso, superare l'altezza media dell'intorno urbano costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto di facciata di riferimento.

Art. 21

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure

Alla denuncia di inizio attività vanno allegati, a pena di improcedibilità, i seguenti atti ed elaborati:

- a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
- b) atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione;
- c) dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, nelle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- d) progetto delle opere da realizzare, asseverato da un tecnico abilitato, composto da:
 - e) - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
 - f) - relazione ed elaborati grafici di progetto;
 - g) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) della legge regionale 19/2001, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2, comma 1, della legge regionale 19/2001;
 - h) atto d'obbligo, ove richiesto;
 - i) per i beni sottoposti ai vincoli di cui al, decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
 - j) ricevuta attestante il pagamento delle spese di istruttoria;
 - k) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.
- l) Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 22

Procedure per l'esame delle denunce di inizio attività

Le richieste di denuncia di inizio di attività vanno consegnate al Comune e protocollate con l'unita documentazione indicata al precedente articolo 21.

All'atto della presentazione il Responsabile del settore competente verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente il responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici. Entro i successivi 30 giorni dalla presentazione il responsabile del procedimento esamina la denuncia presentata e può chiedere integrazioni documentali.

La richiesta di integrazione documentale interrompe i termini dei 30 giorni che ricominciano a decorrere dalla presentazione della stessa. Entro i

30 giorni il Responsabile del settore competente, sulla scorta degli atti istruttori comunica il diniego della denuncia motivandone le ragioni ovvero rilascia una copia vistata degli atti prodotti a convalida dell'avvenuta denuncia.

Nel caso di alcuna comunicazione entro i prescritti 30 giorni la denuncia di inizio attività si intende come avvenuta.

Art. 23

Nuova denuncia di inizio attività per lavori non completati e varianti in corso d'opera

Alla scadenza del termine di cui all'articolo 19, comma 3, l'interessato può inoltrare all'amministrazione comunale una nuova denuncia di inizio attività avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, qualora tali opere siano ancora compatibili con la normativa urbanistica, e sempre che quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a denuncia di inizio attività. Alla nuova denuncia si applica la disciplina dettata dall'articolo 19.

Nell'ipotesi di cui al comma 1 alla nuova denuncia di inizio attività va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata con riferimento alle opere da eseguire.

In caso di varianti in corso d'opera la denuncia di inizio attività va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.

Art. 24

Contributo di costruzione

Il contributo di cui all'articolo 18, relativo alle opere la cui realizzazione è subordinata a denuncia di inizio attività, è dovuto per gli interventi edilizi previsti dall'art 19, lettere b), c) e d) del presente regolamento.

L'importo del contributo di cui al comma precedente è determinato dall'interessato che, all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, deve depositare ricevuta dell'avvenuto pagamento. Il comune verifica l'esattezza del computo del contributo e comunica all'interessato l'importo dell'eventuale conguaglio, che dovrà essere versato entro trenta giorni dalla comunicazione. Scaduto infruttuosamente tale ultimo termine, la somma dovuta a titolo di conguaglio sarà maggiorata di interessi e sanzioni conseguenti al ritardato pagamento.

Art. 25

Interventi di attività edilizia libera

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- j) interventi di manutenzione ordinaria;
- k) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- l) Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- m) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- n) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee.

**C A P O III - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE
NORME REGOLAMENTARI**

Art. 26

Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Art. 27

Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

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

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

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

Art. 28

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o ordinate dall'autorità giudiziaria.

TITOLO 3 - ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I - ORGANI

Art. 29

Composizione della Commissione edilizia

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale istituire la commissione edilizia che nel caso sarà così composta:

- Presidente, *il Sindaco o suo delegato, ove la legge lo vieti, il Presidente sarà nominato dal Consiglio Comunale tra persone esperte in urbanistica ed edilizia*¹;
- n. 6 membri nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad uno, di cui quattro aventi le seguenti qualifiche:
 - 1) un ingegnere;
 - 2) un architetto;
 - 3) un geometra;
 - 4) un geologo;e due che abbiano esperienza in materia (urbanistica ed edilizia).

Per il raccordo tra la Commissione edilizia e lo Sportello Unico per l'Edilizia, partecipa alle adunanze il tecnico responsabile del procedimento con funzione di segretario, senza diritto al voto. Per motivi legati a indisponibilità del responsabile del procedimento, assume le funzioni di segretario il responsabile dello sportello.

I Commissari vengono nominati dal Consiglio Comunale nella seduta successiva all'insediamento e durano in carica per l'intera consiliatura.

In caso di scioglimento anticipato del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia resta in vigore fino alla data della nuova nomina da effettuarsi secondo le modalità del precedente comma.

Durante la sua prima seduta la Commissione edilizia nomina a maggioranza di voti dei presenti un Vice - Presidente da scegliersi tra i membri eletti.

¹ Rettifica del C. C. – Del. N. 32 del 12/12/2005.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

I giudizi di compatibilità ambientale di un'opera edilizia ai sensi della L.R. n.10/82 e 65/81 sono demandati alla Commissione edilizia integrata da 5 membri nominati dal Consiglio comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricole forestali, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e legislazione Beni culturali.

Per la nomina di tali esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune, ogni consigliere può esprimere un solo voto nominativo.

Per la validità delle sedute della predetta Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti. Il componente che si assenta, senza giustificato valido motivo, per tre sedute consecutive, deve essere dichiarato decaduto dalla carica e sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione. Tali membri restano in carica per l'intera consiliatura.

Art. 30

Competenze e funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Il parere della Commissione edilizia, se costituita, è consultivo e va espresso su tutte le richieste di permesso di costruire fatte salve quelle per le opere espressamente esonerate per legge o dal presente regolamento.

Il parere negativo va debitamente motivato.

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei membri.

Nel caso in cui non si raggiunga la validità della seduta, la stessa è dichiarata deserta; il procedimento relativo alle richieste di permesso di costruire facenti parte dell'ordine del giorno deve essere chiuso, nei termini di legge, dal responsabile dello sportello.

La Commissione si riunisce una volta al mese, su convocazione del Responsabile dello sportello che può convocarla, in misura straordinaria, ogni qual volta lo ritenga opportuno.

I componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Il Segretario della Commissione edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme al Presidente ed ai commissari.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate ed ad apporre sui relativi elaborati di progetto la dicitura *"esaminato ed approvato (o respinto) dalla Commissione Edilizia Ordinaria e/o integrata nella seduta del"*.

La Commissione Edilizia può esprimere parere favorevole, parere favorevole ad eventuali condizioni, da specificarsi, o parere contrario, che deve essere sempre motivato.

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

La Commissione edilizia esprime parere per:

- a) l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia, della rispondenza delle opere al presente regolamento, alle norme legislative inerente le opere esaminate, nonché per la commissione edilizia integrata, dei canoni di estetica e di impatto ambientale;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) in generale, espone il proprio parere sugli aspetti formali, compositivi, architettonici e materici delle opere edilizie e di urbanizzazione e sul loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- d) sui progetti delle opere soggette a permesso di costruire riguardanti interventi edilizi di qualsiasi genere, sia di nuova costruzione o ampliamento, sia di recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- e) sul rinnovo di permesso di costruire;
- f) sui procedimenti di revoca;
- g) sui mutamenti di destinazione o d'uso seguite da lavori;

Al parere della commissione non sono soggette:

- a) le opere soggette a denuncia di inizio di attività;
- b) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie in modo significativo, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente la sagoma dell'immobile;
- c) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

C A P O 11 - UFFICI

Art. 31

Ufficio tecnico comunale – Competenze

Definizioni:

- per ufficio tecnico comunale si intende la partizione dell'Ente secondo la propria organizzazione (divisione, ripartizione, settore, servizio, ufficio), che è competente in materia tecnico - urbanistica;
- per dirigente o responsabile dello sportello il dirigente o funzionario apicale della partizione dell'ente competente in materia tecnico - urbanistica;
- per responsabile del procedimento si intende il funzionario o altro impiegato facente parte della partizione dell'Ente competente in materia tecnico - urbanistica nominato dal dirigente o responsabile apicale per le incombenze istruttorie previste dalla legge (dal ultimo art.2, comma 60, L.662/96).

Ai sensi del richiamato art.4 della L.n.493/93 e della L.n.241/90 il dirigente o responsabile competente deve nominare un responsabile del procedimento istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente.

Spettano al Sindaco i poteri inerenti l'attività di indirizzo e controllo delle attività della struttura burocratica da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

TITOL O 4 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

C A P O 1 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 32

Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare del permesso è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 626/94, dal D. Lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 33

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

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare prima dell'inizio dei lavori apposita domanda ed ottenere l'autorizzazione.

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

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel permesso; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile dello sportello subordina il rilascio della autorizzazione ad intervenire su suolo pubblico al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

Apposito regolamento stabilirà le modalità di esecuzione dei lavori di dell'entità della manomissione ripristino della manomissione di suolo pubblico e determinerà l'importo della cauzione da versare sulla scorta delle caratteristiche del manufatto danneggiato e dell'entità della manomissione dell'entità della manomissione.

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

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e successive modifiche ed integrazioni e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

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

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

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

Art. 34
Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 35
Documenti da conservare in cantiere

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) il permesso di costruire, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 36
Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero del permesso di costruire ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, del coordinatore per la progettazione e per la esecuzione delle opere ai sensi del D.Lgs n.494/96 e del collaudatore in corso d'opera ai sensi della L.R. n.9/83.

Art. 37

Direttore dei lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve notificare per iscritto al responsabile dello sportello il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori, del costruttore, del collaudatore e del coordinatore per l'esecuzione delle opere, con accettazione da parte degli stessi.

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

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto del permesso.

Art. 38

Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori, il committente deve depositare il progetto esecutivo delle opere presso l'Ufficio Provinciale del Genio Civile o Sezione Autonoma competente per territorio secondo quanto stabilito dalla legge 2/2/1974, n. 64 e dalla L.R. n. 9/83.

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al responsabile dello sportello la data di inizio dei lavori, prima del giorno di inizio.

La comunicazione va inoltrata per iscritto tramite consegna personale all'ufficio competente.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Art. 39

Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 38 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

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

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

Art. 40

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150 e succ..

Art. 41

Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

Art. 42

Collaudi

- a) **COLLAUDO STATICO**. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico. Altrettanto per il rispetto della normativa vigente nelle zone dichiarate sismiche a norma della L.n.64/74 e L.R. n.9/83.
- b) **COLLAUDO DI OPERE PUBBLICHE**. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.

- c) COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- d) COLLAUDO DELL'IMPIANTO TERMICO. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 10/91.
- e) COLLAUDO IMPIANTI. Tutti gli impianti devono essere sottoposti a collaudo nei casi espressamente previsti dalla L.n.46/90 e relativo decreto applicativo.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare del permesso.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

C A P O I I - V I G I L A N Z A S U L L A A T T I V I T A ' U R B A N I S T I C A E D I L I Z I A

Art. 43

Competenza ed attribuzioni

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo. 29 ottobre 1999, n.490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo. 29 ottobre 1999, n.490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell' articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n.662 (1) (2) .

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi i cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

TITOLO 5 - AGIBILITA' - UTILIZZO

Art. 44

Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro (1).

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 45

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;

- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) . In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni (1).

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 46

Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO 6 - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I - IGIENE

Art. 47

Igiene dell'ambiente

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 48

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

In ogni caso vanno rispettate le norme e le limitazioni previste dalla L. 447/95 e dai rispettivi decreti applicativi, nonché dalle leggi regionali e dal piano di zonizzazione acustica comunale allegato al P. U.C..

Art. 49

Isolamento acustico

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

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

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

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

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

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

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 50

Contenimento del consumo di energia negli edifici

La legge 9 gennaio 1991, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 51

Rifornimento idrico

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la realizzazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Art. 52

Allacciamento alla rete del gas

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

Art. 53

Impianti elettrici

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Art. 54

Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti

I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

C A P O II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 55

Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di funi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

Art. 56

Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protetto con reticelle antimosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con pialetta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

C A P O III - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 57

Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Art. 58
Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 59
Autorimesse

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

**C A P O I V - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA
COSTRUZIONE**

Art. 60
Normativa antisismica

Nelle zone classificate come sismiche a sensi di legge nonché in quelle ad esse equiparate in base a disposizioni del P.U.C., devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684 per le costruzioni in zona sismica, alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e al D.M. 16 febbraio 1996.

Art. 61

Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

C A P O V - REQUISITI DEI LOCALI

Art. 62

Classificazione dei locali - Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

- A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:

- A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 63

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo - soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di cui al precedente articolo 68 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

- a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a ml. 2,70 e per i Comuni montani al di sopra dei 1000 m. sul livello del mare, può essere ammessa una altezza minima di m. 2,55.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.

- b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.
- c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

- d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari.
Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima intera utile deve essere portata a m. 4,50.
- e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70;
- f) Locali di categoria 2/C: altezza minima netta m. 2,70;

I locali di cui al punto 2/A del precedente articolo 62, ricadenti all'interno della Zona A e della zona B satura del P.U.C. , possono essere ammessi con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti, a condizione che siano provvisti di idonei dispositivi di aerazione. L'altezza non potrà comunque inferiore a ml. 2,80.

Dimensioni e dotazioni:

- a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.
Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
- b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.
- c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.
Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.
- d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.

Illuminazione e ventilazione.

- a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.
Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.
- b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.
E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
 - 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
 - 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.

Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.

Art. 64

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano , in tutto o in parte , completamente al di sotto della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati per abitazione, per uffici professionali , aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale da esposizione e di riunione, laboratori scientifico - tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali o relativi ad attività di lavoro, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite, a magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A condizione che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche con l'ausilio di apparecchiature meccaniche, tali piani possono essere adibiti a servizi igienici e bagni per edifici di abitazione individuale o collettiva , dei complessi scolastici e di lavoro, a scale che collegano più piani, a corridoi e disimpegni , magazzini e depositi in genere, autorimesse di solo posteggio, locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderia e stenditoi, locali macchine con funzionamento automatico.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato, deve essere installato un apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico dell'A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 65
Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, possono avere il riconoscimento di abitabilità limitatamente ad uffici, ecc., escluse le abitazioni, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile interna è di almeno metri 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato, deve essere installato un apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico dell'A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito, per i fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso sentito il medico dell'A.S.L. e l'ufficio tecnico comunale.

Art. 66
Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione ultimata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a metri 2,70 fatte salve più specifiche misure indicate dal presente regolamento o da norme urbanistico edilizie vigenti.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3,50 fatte salve più specifiche misure indicate dal presente regolamento, da norme urbanistico edilizie vigenti o specifiche norme regolamentari.

Tale altezza può essere ridotta a metri 3,00 netta qualora i locali siano dotati di idonei impianti di aerazione e condizionamento termoigrometrico tali da consentire un grado di benessere in termini di temperatura, illuminazione ed umidità adeguati.

I progetti degli impianti a prevedersi devono essere allegati all'istanza di concessione o autorizzazione edilizia.

Nessuna riduzione è possibile per locali che possono avere un affollamento di persone superiore a 100.

Art. 67

Piani tipo intermedi abitabili

L'altezza minima dei locali dei piani tipo intermedi , destinati ad abitazione, uffici, studi professionali, è quella fissata da D.M. 5/7/1975 in metri 2,70 per i locali di abitazione, riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli con il rispetto anche dei requisiti della superficie abitabile minima, della superficie finestrata minima e norme igieniche di cui al richiamato D.M. Sanità 5/7/1975.

Art. 68

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di metri 2,70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e/o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle NTA degli strumenti urbanistici vigenti, esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso o da abbaini di forma trapezoidale. La dimensione dei lucernari, asole e abbaini deve essere, se il sottotetto è abitabile, rispondente alla superficie finestrata minima di cui al D.M. Sanità 5/7/1975.

I sottotetti abitabili sono computati nel volume massimo ammissibile in base alle norme urbanistico - edilizie zonali se da queste assentiti.

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera i metri 2,00 e la minima non superiore a metri 1,50.

In questo caso le dimensioni di lucernari, asole o abbaini non può superare 0,50 mq per ogni 30 mq di superficie di sottotetto.

Se non sono rispettate le altezze (anche separatamente) sopra indicate il volume si computa per intero e dato dalla superficie del piano per l'altezza dal livello di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura.

Art. 69

Soppalchi

E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:

il locale deve avere altezza utile minima 4,50 e la parte a tutta altezza deve avere un volume di almeno 40 mc.;

il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e si deve avere una altezza minima di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco stesso;

che sia garantita una illuminazione ed un ricambio d'aria ritenuto sufficiente dal medico dell'A. S. L. .

Art. 70
Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti come “ampio cortile”, “cortile”, e “patio” possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione; “nell’ampio cortile” possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici solo quando ciò non rappresenti turbativa del complessivo carattere architettonico dell’immobile.

Non sono consentite nei “cortili” costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria o di volume prescritti. L’uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito nel rispetto della L.n.122/1989. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per un’altezza non superiore a metri 2,50.

Negli spazi interni definiti come “chiostrine” possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali o locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 71

Uso dei distacchi tra i fabbricati. Uscite dalle autorimesse. Rampe carrabili

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le rampe per il transito dei veicoli all’interno o all’esterno degli edifici, con opportuna pendenza non superiore al 20% se rettilinee o del 15% in altri casi, devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un’altezza pari a 0,90 m. .

Art. 72

Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

1) NORME EDILIZIE

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l’addossamento delle murature a terrapieni e simili, costruiti di regola nelle zone più elevate del fondo agricolo ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento Edilizio salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

Le camere di abitazione debbono avere:

- a) superficie minima 8 mq;
- b) cubatura non inferiore a 22 mc;

- c) altezza netta interna non inferiore a 2,70 m;
- d) finestra aperte all'aria della superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e purché, in ogni caso, non inferiore a m 1.20;
- e) pareti intonacate e imbiancate;
- f) pavimenti dalla superficie dura, liscia e senza connesure.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve Essere sopraelevato di m 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutt'intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,00. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni saranno sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente, senza ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitativo.

2) NORME IGIENICHE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche e di sicurezza vigenti, chiuso o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, chiusa ermeticamente.

In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'autorità sanitaria competente o da un laboratorio di analisi anche privato.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale con i seguenti apparecchi igienico - sanitari: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, accessibile da apposito disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi alle case coloniche debbono essere sistemati in modo da evitare qualsiasi ristagno delle acque meteoriche.

Ogni costruzione deve essere circondata lungo tutto il suo perimetro, da un marciapiede costruito secondo le buone regole e largo almeno 60 cm.

Gli impianti di depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

I locali ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili, destinati in genere agli allevamenti di animali domestici per l'autoconsumo, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 20 m.

Nel caso di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali e/o interaziendali, o destinati alla produzione del latte alimentare e/o da trasformazione, dovranno essere assunte tutte le misure previste dalla vigente legislazione in merito alla loro distanza dai fabbricati residenziali e nei quali sono localizzate attrezzature e servizi, alla custodia e/o stoccaggio dei liquami, allo spargimento agronomico dei liquami provenienti da allevamenti del predetto tipo.

La distanza minima delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di dieci metri.

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Le abitazioni rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- l'allontanamento delle acque piovane e di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche, mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride, secondo quanto stabilito ai precedenti articoli;

- devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiami esistenti sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati per le esigenze del conduttore agricolo;

- dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a garantire l'eliminazione di eventuale umidità nelle abitazioni; un livello adeguato di aereazione e di illuminazione dei locali di abitazione;

- assicurare i necessari livelli di impianti igienico - sanitari.

Le stalle e le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle vigenti norme legislative e regolamentari e avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento.

Il Sindaco può far compiere dal medico dell'A.S.L. e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme e leggi vigenti.

Art. 73

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..

Art. 74

Accessibilità - visitabilità – adattabilità degli edifici

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

C A P O VI - EDILIZIA RURALE

Art. 75

Impianti a servizio dell'agricoltura

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta - gomma.

I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacatesi devono poter pulire e disinfettare.

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

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

Art. 76

Letamai e concimaie

I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

C A P O V I I - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI, SPAZI ED ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 77

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, l'amministrazione comunale, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà dell'amministrazione comunale, su conforme parere della Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

L'amministrazione comunale, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonché le coperture a terrazza.

Art. 78

Decoro degli spazi

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

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, l'amministrazione comunale, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

L'amministrazione comunale, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

L'amministrazione comunale, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 79

Strade

Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 92.

Art. 80

Tinteggiature

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Art. 81

Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'oggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Art. 82

Tende mobili

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Art. 83

Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri storni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

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

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

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

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

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

Art. 84

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 85

Antenne radiotelevisive e collettori solari

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

Art. 86

Parapetti, balaustre, ringhiere

I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

Art. 87

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici. Per la normativa in vigore nelle zone sismiche non devono essere ammessi tubi pluviali nello spessore della muratura quando essa sia strutturale.

Art. 88

Opere in zone di particolare interesse

Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal P.U.C., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;
- i serramenti debbono essere realizzati in legno, salvo diverse prescrizioni previste nelle N.T.A. del P.U.C.;
- gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze uguali o poco difformi da quelle preesistenti;
- non è consentita la costruzione di abbaini.

C A P O VIII - MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 89

Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolante, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,00.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,00 ml.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

Art. 90

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 91

Passi carrai e uscita dalle autorimesse

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 92

Recinzioni

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 1,80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0,60, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più conformi con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Art. 93

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi ed attrezzature previste dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria delle esecuzioni d'ufficio ed a spese del proprietario inadempiente.

Art. 94

Depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

I depositi di materiale ed esposizione di merci su aree scoperte sono subordinati a denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001.

La denuncia di inizio dell'attività specificherà anche le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza la predetta denuncia, il responsabile dello sportello, oltre la comminatoria delle prescritte sanzioni, potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio e a spese del proprietario inadempiente.

I depositi su aree scoperte di materiali alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alle residenze, alle attrezzature ed ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio dell'Amministrazione, sentito l'ufficio tecnico comunale o il medico dell'A.S.L., essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Art. 95

Parcheggi

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

La copertura non è obbligatoria o in casi di tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.

TITOLO 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPITOLO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 96

Piano di lottizzazione convenzionata

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- 2) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento;
- 3) Indagine geologica conforme a quanto prescritto dalla L. R. n. 9/83 per i piani esecutivi nei Comuni dichiarati sismici;
- 4) Planimetria di progetto nella stessa scala con l'indicazione degli usi previsti per le varie zone e delle relative tipologie edilizie;
- 5) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tavola numerica dei parametri urbanistici ricavati dal progetto;
 - 1) Norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
 - 2) Estratto del piano regolatore generale per la zona interessata alla lottizzazione;
 - 3) Estratto e certificato tavolare dei terreni inclusi nella lottizzazione nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
 - 4) Planimetria su mappa catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico vigente;
- 11) Indicazioni della disposizione planovolumetrica degli edifici.

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

Art. 97

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

1. la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.
3. il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
4. impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 98

Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere

Qualora l'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Art. 99

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del P.U.C. il Consiglio comunale ne delibera il diniego.

L'autorizzazione alla lottizzazione diventa definitiva a seguito delle procedure previste dalla legge.

Per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifica premesso di costruire.

Art. 100

Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione

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

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 101

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di permesso di costruire.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

Art. 102

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 103

Permesso di costruire nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

Il contributo del permesso di costruire di cui all'art. 16 della D.P.R. 380/2001 è determinato dal conguaglio ai sensi del medesimo articolo.

Art. 104

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

L'Amministrazione ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, l'Amministrazione provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

L'Amministrazione è tenuta a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

TITOLO 8 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 105

Parametri urbanistici

1) SUPERFICIE TERRITORIALE.

La superficie territoriale (St) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

2) SUPERFICIE FONDIARIA - (lotto di pertinenza).

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.

4) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

5) RAPPORTO DI COPERTURA.

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

6) DISTANZA MINIMA DALLE STRADE.

La distanza minima di un edificio dalle strade (Ds) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

7) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI.

La distanza minima di un edificio dai confini (Dc) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i poggiali a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.

8) DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI.

E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.

9) EDIFICIO.

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi ineditati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

10) CIGLIO STRADALE.

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.R.G. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

– COSTRUZIONI A SCHIERA.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

– COSTRUZIONI A SISTEMA LINEARE.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

– COSTRUZIONI A BLOCCO ISOLATO.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 106
Parametri edilizi

1) SUPERFICIE COPERTA.

La superficie coperta (Sc) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista, i poggiali a sbalzo fino 1,50 m., i porticati di profondità non superiori a 1,50, le pensiline e le scale a vista, i poggiali a sbalzo fino 1,50, misurata dalle pareti dell'edificio.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: i poggiali, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i ml. 1,50, nonché i bow - windows.

2) ALTEZZA DELL'EDIFICIO.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio (quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha una pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

3) VOLUME DELL'EDIFICIO.

Il volume di un edificio (V) è la cubatura totale dell'edificio compresa tra la superficie esterna delle murature perimetrali, la superficie del piano di intersezione delle murature perimetrali al livello del marciapiede perimetrale esterno e la superficie dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.

Sono inclusi nel computo del volume i porticati e le logge per la parte eccedente 1,50 m. di profondità; sono esclusi invece i volumi tecnici. Per volumi tecnici si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio ed essere realizzati nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, nonché i volumi dei sottotetti di altezza media inferiore a ml. **1,50** tra pavimento e intradosso del solaio superiore.

4) PARETE FINESTRATA.

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 67 con 1/A, 1/B, 2/A e 2/B.

Art. 107
Altre definizioni

1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

3) INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ;

5) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

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

TITOLO 9 - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 108

Sanzioni

Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dal D.P.R. 380/2001 o da altre norme speciali.

Art. 109

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio in tutto o in parte, devono, in caso di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 110

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a concessioni ed autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti temporali consentiti dalla vigente legislazione, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 111

Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art.16 della legge 6-8-1967, n.765 e dell'art.3 della legge 21-12- 1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

Art. 112

Formazione ed Entrata in vigore del regolamento

Il Regolamento è adottato dal consiglio comunale e depositato presso la sede del comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.

Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni al Regolamento adottato.

Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale approva il Regolamento, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni, sempre in coerenza con il Puc e le Nta. Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania. Copia integrale del Regolamento è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

Il Regolamento è approvato contestualmente all'approvazione del Puc ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Le varianti e gli aggiornamenti al Regolamento sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.

Art. 113

Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

SOMMARIO

TITOLO 1	NORME GENERALI	pag. 01
	CAPO I FINALITA' ASPETTI DI CARATTERE GENERALE	pag. 01
TITOLO 2	INTERVENTI DI TRSFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 03
	CAPO I PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 03
	CAPO II DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	pag. 14
	CAPO III OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI	pag. 18
TITOLO 3	ORGANI – UFFICI - PROCEDURE	pag. 19
	CAPO I ORGANI	pag. 19
	CAPO II UFFICI	pag. 22
TITOLO 4	ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	pag. 22
	CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	pag. 22
	CAPO II VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA	pag. 27
TITOLO 5	ABITABILITA' – AGIBILITA' - UTILIZZO	pag. 28
TITOLO 6	PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE	pag. 30
	CAPO I IGIENE	pag. 30
	CAPO II TUTELA DELL'AMBIENTE	pag. 36
	CAPO III PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	pag. 37
	CAPO IV PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE	pag. 38
	CAPO V REQUISITI DEI LOCALI	pag. 39
	CAPO VI EDILIZIA RURALE	pag. 48
	CAPO VII ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI, SPAZI ED ELEMENTI DI DECORO URBANO	pag. 49
	CAPO VIII MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE	pag. 55
TITOLO 7	PIANO ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	pag. 58
	CAPO I PIANI DI LOTTIZZAZIONE	pag. 58
TITOLO 8	DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	pag. 61
TITOLO 9	DISPOSIZIONI FINALI	pag. 65