

NOTA INTRODUTTIVA alla Revisione 4

Il presente documento costituisce revisione del Regolamento Edilizio del Comune di Calvanico (Salerno) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2006 e successive, come integrato a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 21.07.2006 circa la presa d'atto dei pareri degli Enti.

La presente revisione tiene conto sia dei chiarimenti di alcune incongruenze riscontrate e sia delle prescrizioni dettate dagli Enti preposti:

Nota prot. 2127 del 10.03.2006 della Comunità Montana Zona dell'Irno circa la richiesta di conoscere se lo studio geologico era stato oggetto di rivisitazione in occasione della redazione e adozione del PRG ed in tal caso richiedeva presa d'atto dell'Amministrazione;

Nota prot. 4795 del 09.03.2006 dell'ASL SA 2 ed allegato parere n. 4794 di pari data, circa l'esame ed esito favorevole con prescrizioni, in merito al Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio;

Nota prot. 2006 del 24.03.2006 al prot. n. 2006 del geologo dott. Vincenzo Sessa, circa la trasmissione di una relazione circa l'attività svolta in occasione della redazione del PRG 2003 – 2006;

Nota prot. 0394564 del 04.05.2006 della Regione Campania – Settore Politiche del Territorio circa la trasmissione del parere favorevole con prescrizioni circa il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio;

Nota prot. n. 3309 del 09.03.2006 della Comunità Montana Zona dell'Irno ed allegata nota n. 0290042 del 29.03.2006 del Comitato Tecnico Regionale di richiesta integrazione degli atti del Piano Regolatore Generale;

Nota prot. n. 1515 del 14.07.2006 della Regione Campania – Autorità di Bacino del Sarno, ed allegato parere espresso nell'adunanza del Comitato Istituzionale del 13.07.2006, sulla scorta della relazione istruttoria del Comitato Tecnico del 27.04.2006, con esito, favorevole con prescrizioni.

INDICE

◆ PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 4 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori
requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

Titolo II – DENUNCIE INIZIO ATTIVITA’ E PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 5 - Opere soggette a Permesso di Costruire

Art. 6 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

Art. 7 - Opere non soggette a Permesso di Costruire e denuncia di inizio attività

Art. 8 - Opere da eseguire dal Comune

Art. 9 - Opere da eseguire dallo Stato

Art. 10 - Soggetti aventi titolo a presentare denuncia inizio attività, richiedere il Permesso di Costruire
e a presentare comunicazione e documenti attestanti il titolo

Art. 11 - Permesso di Costruire

Art. 12 - Norme per la presentazione dei progetti

Art. 13 - Domande di Permesso di Costruire e di giudizio preliminare

Art. 14 - Presentazione, istruttoria, pareri obbligatori sulla domanda di Permesso

Art. 15 - Determinazioni sulla domanda, rilascio e ritiro del Permesso

Art. 16 - Atto di Permesso a Costruire

Art. 17 - Onerosità del Permesso

Art. 18 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione

Art. 19 - Permesso gratuito

Art. 20 - Edilizia convenzionata

Art. 21 - Varianti al progetto di Permesso

Art. 22 - Voltura del Permesso

Art. 23 - Piani urbanistici attuativi

Art. 24 - Domanda di approvazione di un piano urbanistico attuativo

Art. 25 - Elaborati tecnici del P.L.

Art. 26 - Elaborati tecnici del Piano di recupero di iniziativa privata

Art. 27 - Procedure di presentazione, istruttoria e approvazione

Art. 28 - Piani urbanistici attuativi d'ufficio

Titolo III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 29 - Attribuzione della Commissione Edilizia

Art. 30 - Esercizio della Sub – Delega della Tutela dei Beni Ambientali

Titolo IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 31** - Punti di linea e di livello
- Art. 32** - Inizio e termine dei lavori
- Art. 33** - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 34** - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 35** - Annullamento del Permesso
- Art. 36** - Riscossione delle somme
- Art. 37** - Provvedimenti per opere eseguite senza Permesso o in difformità
- Art. 38** - Evidenza del Permesso di Costruire
- Art. 39** - Validità del Permesso di Costruire

Titolo V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

- Art. 40** - Collaudo, licenza d'uso, agibilità
- Art. 41** - Agibilità di edifici specifici e di uso collettivo
- Art. 42** - Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 43** - Inibizione all'agibilità dei fabbricati

◆ PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Titolo I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Art. 44** - Decoro degli edifici
- Art. 45** - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale , storico, ambientale
- Art. 46** - Decoro degli spazi non edificati
- Art. 47** - Coperture e pluviali
- Art. 48** - Scale esterne e rampe carrabili
- Art. 49** - Illuminazione dei sotterranei
- Art. 50** - Cortili e lastrici solari
- Art. 51** - Cavedio
- Art. 52** - Comignoli e sovrastrutture varie
- Art. 53** - Abbaini
- Art. 54** - Antenne radiotelevisive
- Art. 55** - Recinzioni
- Art. 56** - Marciapiedi
- Art. 57** - Portici e passaggi coperti gravati da servitù di uso pubblico
- Art. 58** - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 59** - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 60** - Edicole
- Art. 61** - Cabine telefoniche e pensiline
- Art. 62** - Numeri civici
- Art. 63** - Intonacatura delle costruzioni
- Art. 64** - Cassette per recapito corrispondenza

Art. 65 - Alberature

Art. 66 - Coloritura degli edifici

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 67 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Art. 68 - Protezione dall'umidità

Art. 69 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie

Art. 70 - Isolamento acustico

Art. 71 - Documentazione di previsione di impatto acustico

Art. 72 - Valutazione del clima acustico

Art. 73 - Requisiti acustici passivi degli edifici

Art. 74 - Rispetto dei requisiti acustici passivi

Art. 75 - Tecnici competenti in acustica

Art. 76 - Fumi, polveri ed esalazioni

Titolo II - IMPIANTI TECNICI

Art. 77 - Impianti di riscaldamento

Art. 78 - Impianti elettrici

Art. 79 - Impianto ascensore

Art. 80 - Ventilazione meccanica

Art. 81 - Condizionamento d'aria

Art. 82 - Fognature

Titolo III - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 83 - Parametri abitativi

Art. 84 - Classificazione dei locali

Art. 85 - Locali abitabili

Art. 86 - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi

Art. 87 - Locali per i servizi igienici

Art. 88 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Art. 89 - Corridoi e disimpegni

Art. 90 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

Titolo IV - COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 91 - Edifici e locali di uso collettivo

Art. 92 - Barriere architettoniche

Art. 93 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Art. 94 - Edifici residenziali a servizio dell'agricoltura

Art. 95 - Impianti a servizio dell'agricoltura

◆ PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 96 - Stabilità delle costruzioni

Art. 97 - Manutenzioni e restauri

Art. 98 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Titolo II - PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 99 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili

Art. 100 - Impiego di strutture lignee

Art. 101 - Prevenzione dal pericolo d'incendio

Titolo III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 102 - Opere provvisoriale

Art. 103 - Scavi e demolizioni

Art. 104 - Movimento e accumulo dei materiali

Art. 105 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico

◆ PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Art. 107 - Norme abrogate

Art. 108 - Decadenza della Commissione Edilizia

Art. 109 - Sanzioni

Art. 110 - Poteri di deroga

◆ PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, o atti aventi forza di legge. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Campania.

➤ DEFINIZIONI:

COSTRUZIONE – Per costruzione si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria “quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001.

“Le opere di manutenzione ordinaria consistono in tutti quei lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione necessari per mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici senza comportare alcun mutamento delle caratteristiche originarie.

Esse riguardano ,però, non solo i lavori diretti alla generica conservazione dell'edificio ma anche interventi di carattere prettamente tecnico che riguardano gli impianti tecnologici esistenti.

Con riferimento agli impianti industriali sono interventi di ordinaria manutenzione quelli “ intesi ad assicurare la funzionalità” dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto”(Circ. ministero LP del 16 novembre 77 n. 1918).

Per le opere di manutenzione ordinaria non occorre alcuna autorizzazione né alcuna segnalazione, denuncia o comunicazione.

Prima di dar corso ai lavori è necessario:

- accertare che le opere da realizzare rientrino nella manutenzione ordinaria;
- accertare le previsioni di Prg e l'eventuale esistenza di vincoli ex L. 1089/39 ed ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. sul fabbricato;
- accertare se occorrono ponteggi.

Per le opere di manutenzione ordinaria su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 ed ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., occorre il solo parere della soprintendenza competente.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001).

“Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione (ora Permesso di Costruire) prevista dalla L. 28 gennaio 1977 n. 10 è sostituita dalla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art.22 del D.P.R. 380/2001, accompagnata da elaborati tecnici grafici e descrittivi a firma ed asseverati da un tecnico abilitato che ne assume la direzione dei lavori.

Questa procedura non è adottabile per gli edifici vincolati o siti in zone sottoposte a vincolo (D.Lgs 42/2004 e vincoli di tutela imposti dagli strumenti urbanistici), per i quali occorre richiedere il Permesso di Costruire.

Per i centri storici nei quali lo strumento urbanistico preveda la tutela delle caratteristiche storico – artistiche e testimoniali la denuncia di inizio attività è possibile solo con riferimento a lavori interni, subordinatamente a nulla osta della soprintendenza.

Per le opere di manutenzione straordinaria sono quindi possibili due procedimenti alternativi:

- 1) nelle zone soggette a tutela ambientale , tutela prevista dagli strumenti urbanistici e per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004: istanza per il rilascio del permesso di Costruire.
- 2) nelle zone residue: è possibile far ricorso alla Denuncia di Inizio Attività, accompagnata da asseverazione, determinando il silenzio – assenso in caso di decorso dei termini previsti dall’art. 23 com. 1 del D.P.R. 380/2001.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo “ quelli 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”(art. 3 lettera c del DPR 380/2001).

Il DPR 380/2001 dispone che per le opere di restauro e risanamento conservativo, trenta giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, l’interessato deve presentare una denuncia di inizio dell’attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato”.

Questa procedura non è adottabile per gli edifici vincolati o siti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e vincoli di tutela imposti dagli strumenti urbanistici, per i quali occorre richiedere il Permesso di Costruire.

Per le opere di restauro e risanamento conservativo sono possibili due procedimenti alternativi:

- 1) nelle zone soggette a tutela ambientale , tutela prevista dagli strumenti urbanistici e per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004: istanza per il rilascio del Permesso di Costruire.
- 2) nelle zone residue: è possibile far ricorso alla denuncia di inizio attività, accompagnata da asseverazione, determinando il silenzio – assenso in caso di decorso dei termini previsti dall’art 22 del D.P.R. 380/2001.

RIPRISTINO TIPOLOGICO

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a corti, orti e giardini, verde privato e pubblico, sedi viarie.

L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è soggetto a Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di "ristrutturazione edilizia" quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano comportare 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 e impianti". (art. 3, lettera d , DPR 380/2001).

L'art. 16 comma 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dispone che " nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuato dal Comune ".

La disciplina del DPR 380/2001 non comprende solo l'attività di edificazione, ma tutte le modifiche di carattere materiale e della conformazione del suolo, quindi non solo i manufatti tradizionalmente compresi nelle attività murarie, ma anche le opere di qualsiasi genere con cui si operi nel suolo e sul suolo.

DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

L'intervento di demolizione con o senza ricostruzione è soggetto a Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 49 della L.R. 22.12.2004 n. 16.

FRONTE

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativo alle porzioni di facciata più esterna, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

AMPLIAMENTO

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementari.

SOPRAELEVAZIONE

Per sopraelevazione si intende un ampliamento in senso verticale di tutta o di una parte della costruzione esistente.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 3, lettera f, D.P.R 380/2001).

DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI

La “ disposizione planovolumetrica” degli edifici che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del Prg, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, al fine di definire elaborati necessari secondo lo strumento urbanistico esecutivo ed allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una “ impostazione planovolumetrica di base”.

Quest’ultima, nell’ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l’involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di permesso di costruire.

ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato Regione, Provincia, Comune , enti ed aziende pubbliche quali le Ferrovie dello Stato, l’Anas ed altri Enti Pubblici non territoriali quali l’Enel e la Telecom nonché le aziende concessionarie di pubblici servizi (metano ecc.).

Sono compresi gli interventi di cui all’art. 17 (punti c e d) del DPR 380/2001.

USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo delle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazioni di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all’uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Rimanendo ferme le vigenti norme legislative e le competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l’assetto del territorio ai sensi dell’art. 10 del DPR 380/2001 è soggetto a Permesso di Costruire da parte dell’autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dagli enti e organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

Qualsiasi opera o intervento previsto dal Prg o dai suoi strumenti di attuazione in aree di demanio o di parco naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli enti competenti per legge.

Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (Ha)

Per “ superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d’acqua;
- strade pubbliche esistenti o di Prg;
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali;

- fasce di rispetto in genere.

Nel caso si abbiano zone o unità minime di intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzzeria di dette arterie, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

IT - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/ Ha)

Per “ indice di fabbricabilità territoriale “ si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per “superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie può essere divisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree destinate nel Prg o nei Piani Esecutivi ad urbanizzazione primaria o secondaria comprese le strade di servizi interne alle lottizzazioni ed al netto delle aree di pertinenza dei fabbricati circostanti o in qualunque modo asservite ad altri interventi edilizi.

IF - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq)

Per indice di “ indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

Sm – SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Su1 – SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Su2 – SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona , dalle norme dello strumento urbanistico generale.

RC – RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)

Si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

SC – SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq)

Per “superficie coperta di un edificio” si intende l’area risultante dalla proiezione sul piano di campagna di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i corpi a sbalzo chiusi.

Restano escluse pensiline, porticati, sporti, gronde, rampe o gradinate di accesso, ascensori, scale, cabine idriche e bucatari.

Restano escluse inoltre le parti di edificio completamente interrato; le autorimesse interrato, le aie, le concimaie e le serre di colture in zona rurale.

SU – SUPERFICIE UTILE (mq)

Per “superficie utile ” si intende la superficie di ciascun piano dell’edificio, misurata al perimetro esterno del fabbricato, con esclusione di quella dei portici, degli ascensori, delle scale e dei sottotetti solo se questi ultimi soddisfano le seguenti condizioni :

- 1) l’altezza media interna sia inferiore a m. 2,70;
- 2) l’altezza del sottotetto, misurata dall’estradosso strutturale dell’ultimo solaio all’intradosso strutturale del solaio di copertura, in corrispondenza del filo esterno della sottostante muratura perimetrale, sia minore o uguale a metri 1,00.

SA – SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi; misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale, di logge, di balconi, cavedii, vani ascensori; sono compresi invece gli spazi per armadi a muro.

VC – VOLUME DEL FABBRICATO

E’ pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione del piano sottotetto sempre che non costituisce superficie utile. Resta escluso dal computo del volume il piano completamente interrato ed il piano seminterrato che non costituisce superficie **utile**. **Resta escluso dal computo del volume il piano completamente interrato ed il piano seminterrato emergente per ml. 1,00.**

HF – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato e ad escludere ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

utile. Resta escluso dal computo del volume il piano completamente interrato ed il piano seminterrato emergente per ml. 1,00.

HF – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato e ad escludere ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

utile. Resta escluso dal computo del volume il piano completamente interrato ed il piano seminterrato emergente per ml. 1,00.

HF – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato e ad escludere ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

piano completamente interrato ed il piano seminterrato emergente per ml. 1,00.

HF – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato e ad escludere ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

Tale punto non può comunque essere al disotto dell'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale e la linea superiore definita dall'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza del fabbricato va comunque computata dal calpestio del primo piano utile abitabile.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari 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 può superare del 20% l'altezza massima consentita.

La media ponderata delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

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.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi.

H – ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media ponderata delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro HF e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

DF – DISTANZA TRA LE FRONTI (m)

Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali delle fronti del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, scale, ascensori, pensiline e simili: essa non potrà essere inferiore a ml. 4,00 nel caso di pareti cieche, mentre nel caso di pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml 8,00.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio anche prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedii, ecc.), mentre non si applicano quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino un angolo interno minore di 90 gradi, purchè sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle

norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 ed S3.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di interventi su volumi esistenti, si possono conservare le distanze originarie, a meno di motivi igienico – sanitario di interesse pubblico.

D – DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE (m)

Si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato fuori terra, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale, ascensori porticati e simili, strutture non fisse a protezione di ingressi o percorsi pedonali in genere e linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

In caso di proprietà diverse sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine in caso di accordo tra le parti, salvo il diritto di terzi.

La distanza dal filo stradale può non essere rispettata in caso di allineamento con fabbricati esistenti o in Piani Esecutivi.

In mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o comunque in prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare non possono sorgere a distanza minore dai cigli stradali di :

ALL'ESTERNO DELLE ZONE INSEDIATIVE

- a) m. 60,00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria (art. 4 L. 07/02/1961 n. 59 par. 9; L. 24/07/1961 n. 729; L. 19/10/1965 n. 1197);
- b) m. 40,00 per strade a scorrimento veloce (art. 7 L. 20/06/1965 n. 717);
strade statali di grande comunicazione o comprendenti itinerari internazionali (L. 16/02/1956 n. 371, all.1 e L. 24/07/1971 n. 729 art. 14); raccordi autostradali non compresi nelle classificazioni di cui al punto a); purché le strade ed i raccordi di cui al presente comma siano regolarmente classificati con relativo decreto;
- c) m. 30,00 per le strade statali non comprese nelle classificazioni di cui al precedente punto b) e strade con larghezza della sede stradale inferiore o uguale a m. 10,50;
- d) m. 20,00 per le altre strade, che non siano comprese nelle classificazioni di cui ai punti precedenti e che siano strade pubbliche provinciali.

NELLE ZONE INSEDIATIVE DI PROGETTO

- e) m. 10,00 per le strade più importanti (attraversamenti interni, connessioni rete interna con rete esterna, strada a doppia carreggiata) o con larghezza della sede stradale superiore a m. 15,00;
- f) m. 5,00 per strade come quelle indicate al precedente punto e), ma che abbiano la larghezza della sede stradale inferiore a m. 15,00 o che si trovino in particolari situazioni morfologiche;

N – NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero dei piani abitabili escluso il sottotetto.

LM – LUNGHEZZA MASSIMA DEI FRONTI

Si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea ed anche se interessa un solo piano.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Sono le aree scoperte da costruzioni all'interno del perimetro dei fabbricati.

In particolare :

- a) Patio – spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani;
- b) Chiostrina – spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti;
- c) Cavedio – spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle climatizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,65 e sulla quale non si aprono luci e finestre.

INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/ha)

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

VOLUME DEI FABBRICATI DI VECCHIA COSTRUZIONE

Si intende quello ottenuto moltiplicando il perimetro esterno delle murature esistenti per l'altezza misurata dalla linea di terra alla linea di gronda, in perfetta assonanza sia con il Regolamento Edilizio che con la metodologia di calcolo utilizzata nelle analisi e valutazioni volumetriche di natura urbanistica che si sono eseguite nel tempo.

Eventuali volumi eccedenti la linea di gronda sono da considerare volumi tecnici.

Art. 4 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Responsabile del Servizio può deferire ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, nella veste di progettisti, di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato.

Eventuali incarichi a tecnici esterni per la redazione di varianti urbanistiche possono essere conferiti solo ad iscritti agli ordini professionali degli ingegneri, architetti e urbanisti che si obblighino, con atto scritto, a non svolgere la libera professione nel Comune per conto di privati per tutto il periodo dell'incarico.

TITOLO II – DENUNCIE INIZIO ATTIVITA' E PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 5 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al competente Responsabile del Servizio di apposito rilascio.

È prescritto il Permesso di Costruire per:

- a)** nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b)** interventi di ristrutturazione urbanistica definiti del DPR 380/2001 art.3 lettera f);
- c)** interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli 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 di cui al DPR 380/2001 art.3 lettera d);
- d)** variazioni della destinazione d'uso della costruzioni, con esecuzioni di opere;
- e)** variazioni del tipo di attività produttiva negli insediamenti produttivi, secondo le classificazioni ISTAT;
- f)** collocamenti, modificazioni di chioschi, edicole, distributori di carburante di tipo stradale nel rispetto della normativa statale e regionale vigente;
- g)** costruzioni e modificazioni di tombe e di edicole funerarie;
- h)** opere di urbanizzazione;
- i)** sistemazione di aree aperte al pubblico, impianti sportivi all'aperto, piscine;
- l)** apertura di strade, costruzione di ponti ed altri manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada qualora il provvedimento del Comune non sia escluso da leggi vigenti in materia;
- m)** costruzione di locali nel sottosuolo;
- n)** installazione di costruzioni prefabbricate, purché non siano precarie e a carattere temporaneo (locali box, tettoie, ecc.), collocazione di case mobili, involucri mobili, insistenti sul suolo, pure se privi di ormezzi fissi, tendoni, vetture e simili non come mezzi di trasporto bensì per la permanenza di persone o di deposito di beni.
- o)** collocamento, modificazioni o rimozione di decorazioni, addobbi esterni, contro finestre, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi ed altre decorazioni cimiteriali, fontane, distributori di carburante ad uso privato nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia, pergolati, ecc.;
- p)** le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- q)** le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere e che siano eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- r)** scavi a carattere permanente, abbattimento di alberi d'alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere un nuovo Permesso di Costruire per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, purché non modificano la sagoma, la superficie lorda di calpestio e la destinazione d'uso delle costruzioni e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e col presente Regolamento, sono soggette a preventivo Permesso di Costruire.

Art. 6- OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

I seguenti interventi hanno la facoltà di avvalersi della Denuncia di Inizio Attività:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A non modificano la destinazione d'uso;
- f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e sul numero di unità immobiliari, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di avvalersi della denuncia di inizio attività sussiste alle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- b) Gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Art. 7 - OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', PERMESSO DI COSTRUIRE

Non sono soggette a Denuncia Inizio Attività, Permesso di Costruire le sotto elencate opere:

- a) opere di ordinaria manutenzione così come definite all'art.6 lettera a) DPR 380/2001 ovvero:
 - la riparazione, il rinnovamento, la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
 - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- b) la manutenzione e sistemazione del verde privato esistente; i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ai movimenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- c) le opere di assoluta urgenza disposte dal competente Responsabile del Servizio;
- d) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- e) tutti gli interventi, anche esterni, finalizzati all'impermeabilizzazione e all'isolamento termico degli edifici;
- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

È fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio o persona appositamente delegata di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 8- OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere pubbliche dei comuni, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, sentito il Responsabile del Servizio, sostituisce la Denuncia Inizio Attività o il Permesso di Costruire.

Art. 9 OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applicano le disposizioni dell'art.81 del DPR n.616/1977.

Art. 10- SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E RICHIEDERE PERMESSO DI COSTRUIRE E A PRESENTARE COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

Hanno titolo a presentare la Denuncia Inizio Attività o richiedere il Permesso di Costruire, ed a presentare comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti art.5, 6 i soggetti di seguito elencati:

- 1) il proprietario del suolo;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art.952 del Codice Civile);
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art.955 del Codice Civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art.959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- 6) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'art.1065 del Codice Civile) solo per manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- 7) il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile);
- 8) l'affittuario agrario (L. n.203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. n.279/1944) solo per miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 10) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;

l'assegnatario delle terre incolte;
il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
il concessionario di miniere e di beni demaniali;
colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art.700 del Codice di procedura Civile;

11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:

- il tutore
- il curatore solo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;

12) gli enti pubblici come le Province e gli IACP per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà per gli immobili o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;

13) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).

Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:

- per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt.1350 e 2643 del Codice Civile);
- per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile;
- per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
- per il caso di cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- per il caso di cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'ente che ha titolo al godimento del bene in questione. Essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11 riferiti all'ente rappresentativo, ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
- per il caso di cui al punto 13, qualora non possa essere allegato dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno unilaterale del proprietario del suolo, ad effettuare la concessione o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'esecuzione dell'intervento.

Art. 11– PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio previo parere espresso dal Responsabile del Procedimento al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il Permesso di Costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti finali del Responsabile del Servizio sono notificati al richiedente entro i termini previsti dalla L.R. 28 novembre 2001 n° 19 e dall'art. 20. comma 7 del DPR 380/2001 con riferimento alla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti.

Il Permesso di Costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione previa domanda scritta al Responsabile del Servizio.

Il Permesso di Costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge.

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione a riguardo; comunque essa non deve essere rilasciata qualora sussista e sia evidente una chiara violazione dei diritti di terzi.

Art. 12- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni, da presentarsi in triplice copia piegati nelle dimensioni U.N.I.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste dall'art.4, un estratto formato U. N. I. su scala 1:2000 del P.R.G., con inserimento dell'intervento in progetto e dell'area di pertinenza, con colori indelebili, rosso per il manufatto e verde per l'area, con indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art.5 e dall'art. 6, i progetti devono inoltre contenere:

1) per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a) dettagliata relazione tecnica dell'intervento con particolare riguardo alle strutture portanti; per gli edifici con obbligo di osservanza della Legge 09/01/1989 n°13 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati") dovrà anche essere presentata un'apposita relazione secondo quanto indicato al punto 10.2 art.10 del D.M. 14/06/1989 n°236, nonché una dichiarazione da parte di tecnico abilitato, di conformità del progetto alle disposizioni di cui alla

Legge 09/01/1989 n°13;

b) una tavola o sezione di inquadramento costituita da:

b/1) un riquadro di almeno 12x12 cm. in scala 1:2000 estratto dalla planimetria generale dello strumento urbanistico, con ubicato ed evidenziato al centro del riquadro il sito d'intervento ed evidenziati eventuali allevamenti o insediamenti artigianali o industriali in un raggio di 250 metri;

b/2) un estratto aggiornato di planimetria catastale della località in scala non inferiore a 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione il sito ove si intende eseguire l'opera progettata, con l'individuazione dei nomi delle strade evidenziate in giallo secondo la toponomastica comunale con delimitazione, rispettivamente in colore verde e rosso dell'area di proprietà e del fondo di pertinenza dell'edificio, con l'indicazione dei con visuali di almeno 2 fotografie, da allegare;

b/3) planimetria in scala 1:500 con indicazione di:

- quote atte ad individuare l'andamento altimetrico prima e dopo la sistemazione dell'area;
- distanze della costruzione dai confini della proprietà;
- distacchi da fabbricati esistenti (ricompresi entro la distanza di interesse dell'intervento) evidenziati con campitura grigia; per gli edifici esistenti e posti in vista e a distanza inferiore a mt.30 dalle pareti dell'edificio di progetto, dovrà essere indicata pure l'altezza delle pareti in vista, rispetto al piano campagna o piano strada;
- ubicazione di camini o di eventuali torri di raffreddamento;
- eventuali fonti di approvvigionamento idrico autonomo;

c) disegni dell'opera comprendenti:

c/1) planimetria in scala 1:200 indicante la sistemazione dell'area scoperta (verde, pavimentazioni, percorsi, ecc.);

c/2) tutte le piante, in scala 1:100 dei vari piani (quando non siano identiche tra loro) e della copertura, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali (es. cucina, letto, ripostiglio, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.), inclusi i cosiddetti "volumi tecnici" e specificando, nelle camere da letto, il numero dei letti; non dovrà essere disegnato l'arredamento; in ogni vano dovrà essere indicata l'altezza netta (eventualmente, in caso di altezza variabile, la media, la minima e la massima) ed inserita una tabella con i seguenti dati:

- superficie di pavimento del locale (in mq.);
- superficie finestrata totale (in mq.);
- superficie finestrata apribile (in mq.);
- rapporto tra 2 e 1, e rapporto tra 3 e 1;

dovrà pure essere evidenziata la localizzazione di canne fumarie e di canne di ventilazione di locali, nonché la potenzialità presumibile dell'eventuale centrale termica.

Per gli insediamenti commerciali, alberghieri e di servizi in genere, esclusi quelli produttivi, si dovranno pure indicare le eventuali uscite e scale di sicurezza.

Per i locali in cui si effettui lavorazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, gastronomie, pasticcerie, ecc.) dovranno, in particolare, essere presentate:

a) relazione descrittiva dell'attività svolta con indicato il numero di addetti previsto e, in caso di ristoranti/trattorie, il numero massimo di coperti;

b) una planimetria in scala 1:50 con l'indicazione delle attrezzature previste.

c/3) (qualora ne ricorrano le condizioni) planimetrie, anche parziali, o dettagli atti a rappresentare le soluzioni di adattabilità secondo il D.M. 14/06/1989 n° 236;

c/4) tutti i prospetti esterni con l'indicazione dei materiali e del colore delle pareti;

c/5) almeno una sezione verticale significativa, quotata, con l'indicazione di almeno un caposaldo cui riferire l'altezza dell'edificio e con riportato l'andamento originario del terreno;

c6/A) per gli impianti fognari di edifici ad uso civile o a questo assimilabile:

- planimetria in scala 1:500 del lotto da servire e planimetria in scala 1:200 con evidenziata la linea d'ingombro dell'edificio e, a partire da questa e fino al limite di proprietà, la rete e gli impianti o manufatti di smaltimento delle acque (usate e meteoriche), nonché le tubazioni di acquedotto con la posizione del contatore, indicando altresì i materiali, i diametri e le pendenze delle condutture sino al recapito finale

(fognolo di allacciamento, se esistente, collettore fognario pubblico, pozzo perdente o vasca di accumulo);

- disegno quotato, in scala 1:50, di manufatti o impianti fognari (pozzetti condensa grassi, fosse tipo Imhoff, pozzi perdenti, pozzetti per controllo, sifoni di allacciamento alla pubblica fognatura, vasche e pompe di sollevamento, ecc.);
- profilo quotato, in scala 1:200, della tubazione di scarico delle acque usate idraulicamente più sfavorita, dalla fognatura pubblica sino al punto terminale a monte;

c6/B) per gli impianti fognari di fabbricati ad uso produttivo:

- una descrizione sintetica dei cicli produttivi con l'indicazione delle lavorazioni da cui si origina lo scarico;
- le fonti di approvvigionamento idrico utilizzate e, nel caso di approvvigionamento idrico autonomo.
- il valore (in l/s) della portata istantanea massima, oraria massima, oraria media e del volume giornaliero (in mc.) scaricata nel giorno di maggior consumo nel corso di un anno solare;
- il volume medio (in mc.) giornalmente scaricato nel corso di un anno solare, a stima dei responsabili della ditta, e le ore in cui normalmente si effettuano gli scarichi;

- le caratteristiche qualitative dello scarico previsto; dette caratteristiche, per gli scarichi in atto, devono essere comprovate da analisi chimiche ed indicate in certificato di analisi effettuato da non più di tre mesi dalla data della domanda ed eseguito da laboratorio specializzato;
- l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle opere fognarie e degli eventuali impianti speciali previsti; l'indicazione dei materiali impiegati; i calcoli di dimensionamento idraulico delle condotte e di eventuali vasche di laminazione; i calcoli di dimensionamento idraulico e di processo di eventuali impianti di pretrattamento con i relativi rendimenti di depurazione ed i quantitativi e le caratteristiche dei fanghi e degli altri residui che si prevedono di ottenere; ogni altra indicazione utile a definire le caratteristiche delle opere in genere;
- planimetria generale, in scala opportuna, della fognatura privata dell'insediamento produttivo, in cui siano indicati: i condotti, specificandone materiali, diametri, livellette e la posizione degli impianti speciali, pozzetti per misurazione e controllo, pozzi perdenti, vasche di accumulo e manufatti in genere;
- sezioni e particolari, in scala opportuna, necessari a definire chiaramente i manufatti e gli impianti;
- profilo del condotto principale, in scala opportuna, con indicante, rispetto ad un idoneo caposaldo, le quote del fondo del tubo all'innesto con la fognatura comunale e al confine di proprietà.

2) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni e i restauri:

la stessa documentazione del precedente paragrafo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, integrata da idonea documentazione fotografica aggiuntiva e da eventuale relazione ai sensi del punto 7.5 - art. 7 del D.M. 14/06/1989 n° 236; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso), presentando comunque anche il solo stato di progetto a sé stante.

3) Per le demolizioni di edifici:

a) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica, comprendente quantomeno tutti i prospetti.

4) Per la costruzione di recinzioni, ampliamenti o modificazioni delle stesse:

disegni in scala non inferiore a quanto sottoindicato:

a) planimetria 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con l'indicazione della larghezza delle eventuali strade confinanti, l'allineamento delle vicine recinzioni, i coni visuali di almeno due fotografie (una per ciascuna direzione della strada), da allegare;

b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, 1:50 o 1:20;

c) sezione quotata, 1:100, estesa a tutta la sede stradale sulla quale la recinzione prospetta, con d) indicazione della quota dell'eventuale accesso carraio rispetto al margine carreggiata o marciapiede adiacente;

d) indicazione dei materiali impiegati.

5) per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole, distributori di combustibile, tombe, edicole funerarie ed opere di cui all'art.5 lett. c):

a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala opportuna (1:20 - 1:50);

c) indicazioni di materiali e di colori.

6) per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, l'abbattimento degli alberi, la modifica

delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

a) rilievo fotografico;

b) planimetria in scala 1:500 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da abbattere e dei manufatti da costruire;

c) piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata.

7) per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) piante quotate di tutti i piano in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.

8) per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:

a) relazione illustrativa, con fotografie;

b) piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

9) per le mostre ed i depositi all'aperto:

a) relazione illustrativa, con fotografie;

b) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alle recinzioni, alle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

10) per le varianti da apportare a progetti approvati:

La richiesta di variante deve essere presentata sullo stesso tipo di modulo usato per la richiesta di nuova concessione o autorizzazione, deve riportare il numero della concessione edilizia di cui si chiede la variante e deve essere completa di tutti i dati richiesti alla precedente voce "Ampliamenti, sopraelevazioni, ecc.".

11) per tutti gli interventi per cui sia prescritta, il Permesso di Costruire in zone non assoggettate a PUA, dovrà essere prescritta una tavola 1:500, opportunamente relazionata, con evidenziato:

a) il contesto urbanistico in cui è o viene inserito il manufatto con evidenziati i fabbricati limitrofi nonché le aree libere e relative proprietà. La C.E. potrà estendere la profondità del rilevamento quando si tratti di interventi di notevole impatto e/o attività produttive e commerciali;

b) le opere di urbanizzazione nonché i servizi tecnologici esistenti o mancanti;

c) impegno unilaterale d'obbligo, che formerà parte integrante, del Permesso di Costruire con opportuna garanzia Fideiussoria, atto alla realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione nonché all'allacciamento alla rete dei servizi tecnologici indispensabili per realizzare l'intervento.

Tale atto dovrà essere sottoscritto dal richiedente ed approvato dalla Giunta Municipale con apposita delibera. Il collaudo delle opere dovrà essere attestato da apposito verbale dell'ufficio Tecnico Comunale. È facoltà del Responsabile del Servizio, sentita il Responsabile del Procedimento, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta il Permesso di Costruire o fatta denuncia.

In tal caso, i termini restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Art. 13- DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di permesso di costruire ad eseguire le opere citate nel precedente art.5, o denuncia inizio attività ad eseguire le opere citate ai precedenti art.6, bollate a termini di legge, redatte su modelli stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco e al Responsabile del

Servizio con allegati i disegni in 4 copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art.11 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile del Servizio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo art. 11 debbono essere firmate per esteso:

- a) da chi abbia titolo per richiederne il Permesso di Costruire;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone: nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune, recapito telefonico; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di permesso di costruire o successivamente, o prima del rilascio del permesso di costruire stesso o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art.34.

Il rilascio del Permesso di Costruire rimane subordinato al conseguimento, ove richiesto, di tutti i pareri, certificazioni e autorizzazioni delle Amministrazioni competenti, necessari di volta in volta alla realizzazione delle opere oggetto il Permesso stesso, quali:

- 1) nullaosta da parte del comandante provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge n.1570/1941 e della Legge n.469/1961;
- 2) denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art.4 della Legge n.1086/1971;
- 3) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 4) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici competente per territorio, nel caso di interventi, su immobili vincolati ai sensi della ex Legge 1089/1939, e su aree soggette a tutela ai sensi del D.lvo 42/2004;
- 5) certificazione rilasciata dalla competente Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura, per interventi in Zona Agricola;
- 6) autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;
- 7) altri nullaosta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche;
- 8) Autorizzazione all'intervento nell'ambito di territori vincolati per scopi idrogeologici.

L'autorizzazione è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto n.3267/1923, al Decreto n.1126/1926.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di Permesso di Costruire.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente, e dal progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

I Permessi di Costruire rilasciate su territori soggetti a autorizzazione a lottizzare, dovranno espressamente riportare gli estremi della autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio

planimetrico in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

Il Responsabile del Servizio competente rilascia, su domanda - di chi abbia titolo ad ottenere la il Permesso - presentata sugli appositi modelli, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 14- PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di Permesso di costruire redatta e corredata in conformità ai precedenti art. 11 e 12, viene presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo avere controllato che gli allegati a corredo siano quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di Permesso di Costruire verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata, e la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., all'eventuale piano urbanistico attuativo, al P.P.A., al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi siano necessario documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del Procedimento fa richiesta scritta all'interessato.

L'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; l'interruzione del termine entro cui il Responsabile del Servizio si deve pronunciare è consentita una sola volta.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione, e di verificata conformità alle norme urbanistico - edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale procederà al calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001.

Tutte le domande di Permesso di Costruire, corredate dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico, devono essere sottoposte obbligatoriamente ai seguenti pareri:

- 1) dell'ASL competente per territorio, qualora il richiedente non si avvalga della autocertificazione prevista ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001;
- 2) della Commissione Edilizia Integrata qualora ne ricorrano i presupposti;

Sia il parere del responsabile del procedimento e sia il parere della Commissione Edilizia Integrata non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con gli stessi.

Art. 15- DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE

Le procedure relative alle determinazioni del Responsabile del Servizio sulla domanda, al rilascio e al ritiro Permesso di Costruire sono regolati dall'art. 1 della L.R. 19/2001 e dall'art. 20 del DPR 380/2001. Il permesso di costruire viene consegnato corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio del Permesso di Costruire non esonera l'interessato dall'obbligo alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la sua responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 16- ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:

- 1) L'identificazione del titolare del permesso di costruire stesso e gli estremi della domanda presentata;
- 2) L'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere per le quali si rilascia il Permesso di Costruire; in particolare le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della strumentazione urbanistico - edilizia comunale oppure per il suo miglioramento formale e funzionale. Le modifiche prescritte debbono essere di limitata entità, tale da non comportare la rielaborazione del progetto;
- 3) Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti sul territorio comunale, e le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 4) L'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, le modalità di cessione al Comune di dette aree;
- 5) Gli estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico - edilizia comunale, alla determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art.16 del DPR 380/2001;
- 6) Nel caso di Permessi di Costruire convenzionati ai sensi del successivo art.21, fa parte del permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trasciversi secondo quanto specificato dal medesimo articolo.

È opportuno che l'atto di Permesso di Costruire richiami gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, richieste di visite di controllo, nomina di eventuali collaudatori, richiesta di certificato di abitabilità di cui ai successivi articoli.

Art. 17- ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente e previo il deposito cauzionale mediante polizza fideiussoria per l'eventuale ripristino delle opere di urbanizzazione nelle modalità fissate di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale calcolate in base al valore delle opere stesse.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Delibera di Giunta Regionale della Campania del 28 Novembre 1983 ed allegate alla delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28.03.1992.

Art. 18 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il titolare del Permesso di Costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, chiedere di realizzare le opere in proprio a scomuto totale o parziale

della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione, presentando dettagliato computo metrico estimativo.

Il Responsabile del Servizio, avvalendosi del personale dell'Ufficio Tecnico, procederà ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e coprirle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Art. 19- PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

Art. 20- EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire s'impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del Permesso di Costruire s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione - tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del titolare del Permesso di Costruire.

Art. 21- VARIANTI AL PROGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del Permesso di Costruire deve presentare istanza al Responsabile del Servizio, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio del Permesso di Costruire di variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti le concessioni.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate sono tali da comportare nullatosta ed autorizzazioni non richieste dal progetto originario.

Il Permesso di Costruire di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dal permesso originario.

Il rilascio del Permesso di Costruire di variante comporta il conguaglio del contributo di cui all'art.16 del DPR 380/2001 da corrispondersi per le opere oggetto del permesso originario.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e i relativi permessi devono essere rilasciati, prima dell'esecuzione dei lavori. Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto al permesso o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili previo pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguito con la realizzazione delle varianti e comunque ad una misura non inferiore ad un milione ai sensi della normativa regionale qualora richieste prima del rilascio del certificato di agibilità. Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma del D.Ls. 42/2004.

Art. 22- VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso è riferito esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e può essere trasferita solo mortis causa, o per negozio giuridico, riferiti al bene immobile oggetto della concessione.

I successori e gli aventi causa del titolare della concessione debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Responsabile del Servizio, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 23- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata è regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

Ai sensi del capo III della L.R. 20 marzo 1982 n. 14 i piani sono:

- a) Piano di lottizzazione (P. di L.)
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici di iniziativa privata sono regolati dalla L.R. 16/2004.

Art. 24- DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal Progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;

2) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo art.25. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n°4 copie;

3) copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico - economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:

- energia elettrica;
- servizio telefonico;
- distribuzione idrica;
- raccolta delle acque meteoriche e reflue;
- distribuzione del gas;

4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale;

4.1 nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali, o la modificazione di quelle preesistenti, autorizzazione della Provincia o dell'ANAS.

4.2 Nel caso in cui all'interno della zona in oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, autorizzazione della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E. competente.

Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.

4.3 Nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui alla legge n.898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale.

5) Qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti ad uno dei seguenti vincoli:

5.1 vincolo per scopi idrogeologici e forestali ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n.3267/1923 e D.M. n.1126/1926.

5.2. vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui alla legge n.1497/1939 e alla legge n.431/85.

Dovrà pure essere allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento.

Art. 25- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono:

1) Documentazione dello stato di diritto

1.1. Estratto della disciplina urbanistica comunale.

L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG e del relativo PPA. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.

1.2. Atti attestanti la proprietà e/o disponibilità dell'area.

1.3. Copia della mappa e certificato catastale rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, con gli elementi atti ad identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento, le caratteristiche di superficie e di estimo.

1.4. Indicazione dei vincoli e delle servitù.

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale.

2) Documentazione sullo stato di fatto

2.1. Rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione non inferiore a 1:2000.

2.2. Planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti
- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3
- viabilità e toponomastica.

2.3. Documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

2.4. Relazione sulla stabilità delle aree e relazione geologica.

3) Documentazione di progetto

3.1. Planimetria nella scala 1:500 contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione
- delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
- delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

3.2. Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.

3.3. Schema degli impianti tecnici relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.

3.4. Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi.

3.5. Proposta di sistemazione delle aree a verde, in scala 1:200.

3.6. Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto.

Dovrà indicare:

a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento.

b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale

c) superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento

d) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso

e) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati

f) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c) , d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.7. Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato; tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere da eseguire.

3.8. Norme di attuazione

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
- b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare
- c) le destinazioni d'uso consentite
- d) l'eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

3.9. Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale.

La convenzione conterrà la clausola che il Permesso di Costruire a lottizzare è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

3.10. Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

- a) Planimetria in scala 1:500 della rete stradale, parcheggi, verde pubblico e opere di urbanizzazione secondaria;
- b) Planimetria 1:500 della rete fognaria, acquedotto e gas;
- c) Planimetria 1:500 dell'impianto di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica;
- d) Profilo in scala distorta (1:1000 - 1:100) delle fognature e dell'acquedotto;
- e) Sezioni tipo di strade e parcheggio con riportati i sottoservizi, in scala 1:20 o 1:10, con indicazione dei materiali;
- f) Planimetria di sistemazione e arredo delle aree a verde pubblico in scala 1:200, con indicazione delle essenze arboree e arbustive e con particolari costruttivi delle opere di attrezzatura e arredo in scala 1:20 o 1:10;
- g) Progetto dell'eventuale impianto di depurazione e sistema di smaltimento acque reflue e meteoriche stradali;
- h) Progetto, in scala e tavole opportune, di opere di urbanizzazione secondaria;
- i) Relazione tecnica di verifica fognature e acquedotto (se richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale) dell'impianto di illuminazione pubblica e dell'impianto di depurazione;
- l) Relazione tecnica sul tipo e caratteristiche dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- m) Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 26- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Gli elaborati tecnici del piano di recupero di iniziativa privata devono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono :

- 1) Documentazione sullo stato di diritto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del precedente art. 25.
- 2) Documentazione dello stato di fatto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 del precedente art. 25.

Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:

- l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- gli elementi di arredi degli spazi scoperti.

Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:

- schema di rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:
 - a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni
 - b) destinazioni d'uso dei locali
 - c) forma di godimento degli attuali occupanti
 - d) strutture e tipo di proprietà
 - e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute
 - f) stato di conservazione
 - g) documentazione fotografica dei principali prospetti e di particolari di interesse architettonico;
- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;
- rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.

Nel caso di comune ricadente in zona sismica, o di piano di recupero relativo ad un abitato da consolidare, dovrà essere allegata anche la relazione geologica e l'analisi geotecnica, da redigersi in conformità al punto 2.4 del precedente art. 25

3) Documentazione di progetto

3.1 Planimetria in scala non inferiore a 1:500 contenente:

- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
- delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto e le relative caratteristiche volumetriche;

- delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.

3.2 Prospetti in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposite grafie.

3.3. Schema degli impianti tecnici relativi alla urbanizzazione primaria in scala 1:500.

3.4. Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi.

3.5 Tabella di dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, con i seguenti dati:

- a) superficie di intervento
- b) superficie di ciascuna unità minima di intervento

- c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima ed in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione
- d) abitanti insediati e teoricamente insediabili
- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.

3.6 Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in esso previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dai privati.

Tale previsione di spesa dovrà essere documentata analiticamente sulla base di un computo metrico delle opere da eseguire.

3.7 Norme di attuazione.

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
- c) gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da osservare;
- d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
- e) gli standards di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
- f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.

3.8 Proposta di convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art. 25.

Art. 27 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA ED APPROVAZIONE

La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, corredata in conformità al precedente art.24 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale (Il Responsabile del Procedimento) esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG al PPA (Programma pluriennale di Attuazione) al presente regolamento, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, Il Responsabile del Servizio competente fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Il suddetto parere non è vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il Responsabile del Servizio competente qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano a soggetti esterni all'Amministrazione Comunale, alle quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso; in particolare agli altri organi competenti ad esprimere pareri ed autorizzazioni in relazione a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento.

il Responsabile del Servizio competente trasmette il piano al Consiglio Comunale per l'approvazione, corredandolo con i pareri e le autorizzazioni di cui ai commi precedenti o, ove non ricorrano le condizioni che le rendano necessarie, una propria dichiarazione attestante che il piano non ricade all'interno delle zone soggette a vincoli di cui sopra, dichiarerà inoltre se vi siano interessate zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e L. 431/1985 o zone territoriali omogenee A o aree di interesse ambientale, secondo la definizione degli strumenti urbanistici vigenti.

La delibera di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- 1) identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
- 2) identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
- 3) eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico - edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
- 4) estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico - edilizia comunale, alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigente;
- 5) estremi di ammissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti, dovranno essere riportate le motivazioni;
- 6) estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
- 7) convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art.25;
- 8) il termine non superiore a 10 anni per l'esecuzione del piano.

Le procedure successive sono regolate dalla L. R. 20 marzo 1982 n. 14.

Art. 28 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO

Quando, entro i termini stabiliti ai sensi della L. R. 20 marzo 1982 n. 14 tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o per la presentazione del relativo programma di piano, il Sindaco lo fa redigere d'ufficio prevedendo anche i

termini per la sua attuazione e lo notifica ai proprietari interessati, i quali entro 30 gg. possono presentare opposizioni, osservazioni e proposte.

Sulla base di queste ultime, l'Amministrazione Comunale può modificare il progetto di piano che viene presentato al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Il piano è approvato e diviene esecutivo ai sensi del sesto e settimo comma della L. R. 20 marzo 1982 n. 14.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni 10 prorogabili dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore ai 5 anni.

Il piano esecutivo è depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'art.53 della L. R. 20 marzo 1982 n. 14 ed entra in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Il piano è attuato, entro i termini di cui alla L. R. 20 marzo 1982 n. 14 con le modalità e per gli effetti della stessa.

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 29 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Le funzioni della Commissione Edilizia sono attribuite per effetto della soppressione ai sensi della legge 27.12.1997 n° 449, al Responsabile del Procedimento, pertanto, sui progetti e provvedimenti subordinati all'esame, lo stesso esprime parere scritto e valuta i seguenti aspetti:

- la conformità di quanto proposto al presente Regolamento Edilizio, al vigente P.R.G., al relativo P.P.A. ad eventuali piani urbanistici attuativi, a tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia edilizia e urbanistica, e la pianificazione regionale e provinciale;
- la validità funzionale, formale e tecnica, di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, sotto il profilo estetico ed ambientale, anche nel rispetto della libertà dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio:

- per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie e per il loro annullamento d'ufficio;
- per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma della L.R. 9/83 e DPR 380/2001
- per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui alla L.R. 14/1982 , e cioè:
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
 - Piano per l'edilizia Economica e Popolare
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
 - Piano Lottizzazione
 - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata
- per le opere pubbliche di competenza comunale, la cui approvazione da parte dell'organo competente sostituisce la concessione edilizia o l'autorizzazione ai sensi dell'art 2 comma 60 della 662/1996;

- per l'accertamento della sussistenza delle condizioni tecniche per l'applicazione delle norme sulle caratteristiche di isolamento termico, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, ciò ai sensi dell'art.14 della legge n. 373/76 e s.m.i..

Il Responsabile dell'Ufficio ed il Consiglio Comunale possono inoltre avvalersi del parere del Responsabile del Procedimento in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

Il responsabile del Procedimento può far apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere .

Il Responsabile del Procedimento può dettare criteri d'indirizzo a cui si dovranno attenere i progettisti.

Art. 30- ESERCIZIO DELLA SUB – DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alla funzione sub - delega in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Responsabile del Servizio visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale.

La commissione, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 16/2004, è composta dal Responsabile del Servizio competente con funzioni di Presidente e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

I componenti eletti durano in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e comunque per un periodo massimo di cinque anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Essi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successivi.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un impiegato/convenzionato del competente settore dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un componente nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

Integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte ,discipline agricolo – forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione Beni Culturali.

Per nomina dei Componenti esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto.

Alla commissione è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub – delegate di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lvo 22 gennaio 2004 n. 42, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali ed in particolare per l'esame delle analisi d'impatto ambientale eventualmente prescritte o richieste.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza del Presidente e di almeno due Componenti esperti, il Componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere al Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, di norma, può effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza del relativo permesso di costruire, decorre dalla data di notifica del permesso stesso agli interessati.

Il titolare del Permesso di Costruire per eseguire le opere deve denunciare al Responsabile del Servizio la data di inizio dei lavori entro dieci giorni dall'avvio degli stessi.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

All'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale in contraddittorio col titolare.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra, e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.25.

Qualora nella domanda di cui all'art.11 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Art. 33 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove, per l'esecuzione di opere, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio ed ottenere il permesso.

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 nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare il permesso e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato, con addebito dei costi sostenuti.

Art. 34 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali ed ogni altro modi di controllo che ritenga opportuno adottare.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse o non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 35 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire ad edificare può essere annullato per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del Servizio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento del permesso, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 38.

Qualora, a seguito dell'annullamento della concessione, non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Responsabile del servizio applica le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 36 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n.639 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 37 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti artt.5 e 6 e 6 bis, il Responsabile del Servizio ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia, ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in ripristino ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 38 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO

Copia del Permesso di Costruire e i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno, ben visibile da luogo pubblico, un tabellone secondo i moduli forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi del Permesso di Costruire.

Art. 39 - VALIDITÀ PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'atto di Permesso di Costruire, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno decorrente dalla data di notifica del Permesso di Costruire agli interessati; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni dalla data d'inizio lavori e può essere prorogato dal Responsabile del Servizio, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive di varianti in corso d'opera che incidano in modo sensibile sui lavori; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il titolare del Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare del Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

Il Permesso di Costruire a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

Il Permesso di Costruire è trasferibile 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 ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'art.15 del DPR 380/2001.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

TITOLO V- USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 40 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art.5, il titolare del Permesso di Costruire deve richiedere al Responsabile del Servizio il certificato abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) dichiarazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici, rilasciata dal direttore dei lavori attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) L'eventuale nullaosta degli Enti e degli Organi competenti;
- c) Copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.1971 n.1086;
- d) Dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato come disposto dall'art. 11.2 del Decreto 14 giugno 1989 n. 236 - Legge 9 gennaio 1989 n. 13 - Legge 5 febbraio 1992 n. 104, dettanti norme sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al NCEU, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Il Responsabile del Servizio ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del precedente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art.15.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

In tal caso l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui il comma precedente del presente articolo, e eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di trenta giorni entro il quale il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di abitabilità può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Art. 41 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui ai successivi articoli e per gli edifici speciali, i nullaosta, di cui al punto b) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Art. 42 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, valgono le norme previste al comma 3 art. 5 e comma 2 art. 6 della L.R. 9/83 e DPR 380/2001.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Responsabile del Servizio fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, su proposta del Responsabile di Settore dell' ASL, competente per il territorio il Responsabile del Servizio ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico edilizie.

In assenza di certificato di abitabilità od agibilità è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture.

Art. 43 - INIBIZIONE ALL'ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche il Responsabile del Servizio, di propria iniziativa e sentito il Responsabile del Settore di Igiene Pubblica dell'A.S.L., oppure sulla base di una richiesta del medico provinciale, o di altra autorità sanitaria, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n.640/54, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ed ordinare lo sgombero a norma dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n.1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di agibilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Responsabile del Servizio, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per il Responsabile del Servizio di dichiarare l'inabitabilità o inagibilità dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie n.1265/1934.

◆ PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 44 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, 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 consentire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti ed edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Art. 45 – ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE , STORICO, AMBIENTALE

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di un immobile di interesse artistico monumentale, storico, archeologico, vincolanti ai sensi del D.Lgs 42/2004, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interessi storici o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia – Integrata, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti del complesso ambientale tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalla legge del competente organo superiore.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Responsabile del Servizio può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico o far effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 46 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

Gli spazi non edificati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

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

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

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare la modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e delle ultimazioni dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone a tale scopo individuate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 47 - COPERTURE E PLUVIALI

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pluviali esterni al fabbricato posto lungo gli spazi pubblici dovranno essere realizzati o protetti con robusto materiale metallico per almeno 2 ml. a partire dal suolo.

Art. 48 - SCALE ESTERNE E RAMPE CARRABILI

Sono ammesse le scale esterne aperte per l'intera altezza del fabbricato.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Gli scivoli o le rampe carrabili devono essere provvisti di uno spazio pianeggiante di almeno ml. 2,00 prima dell'immissione nelle strade o negli spazi pubblici.

Art. 49 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

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

Art. 50 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricati lungo almeno i 3/4 del suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

I cortili e i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art.51.

Art. 51 – CAVEDIO

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione dei locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml.3.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina, alla più alta cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine s'intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve garantire la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Art. 52 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità e sicurezza agli agenti atmosferici e devono essere rivestiti con fodera di tavelle opportunamente intonacata e tinteggiata, oppure rivestita con mattoni a facciavista o pietra locale.

Per i camini, comignoli, canne fumarie e simili dovranno essere rispettate le disposizioni normative vigenti.

I torrini di sfiato e gli scarichi di canne di ventilazione devono essere dotati di protezione contro l'ingresso di uccelli.

Le canne fumarie e simili dovranno rispettare devono essere rivestite con fodera di tavelle opportunamente intonacata e tinteggiata, oppure rivestita con mattoni a faccia vista o pietra locale.

Il Responsabile del Servizio, su parere del Responsabile del Procedimento e se dovuto su parere della Commissione Edilizia Integrata ha facoltà di ordinare l'adeguamento dei fabbricati esistenti di quanto al presente articolo qualora il loro stato fosse in contrasto con esso e/o causa di deturpamento.

Allo scopo il Responsabile del Servizio competente farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

Art. 53 – ABBAINI

Gli abbaini ricavati nei tetti servono a dare luce agli ambienti ricavati nei sottotetti e devono per questo essere adeguati alle facciate. Gli abbaini devono essere considerati elementi architettonici degli edifici, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro valutazione deve corrispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Possono essere considerati quasi un avancorpo sul tetto e là dove devono essere recuperati è necessario prestare molta attenzione all'uso di materiale adeguato alla tipologia edilizia degli stessi.

Gli abbaini, nel caso le stanze siano abitabili devono avere le pareti incombustibili.

Art. 54 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

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

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni
- se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di antenne private o ripetitori privati e pubblici debbono osservare tutte le norme previste dalla L. 10/1985.

Art. 55 – RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1) è sempre consentita la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici, mentre la recinzione di appezzamenti coltivati o incolti è generalmente vietata, salvo specifiche esigenze funzionali; è comunque vietato l'uso di filo spinato ad altezza inferiore a 2 ml. da terra e a meno di 5 ml. dal ciglio strada.

2) la distanza minima delle recinzioni dalla banchina o dal fosso stradale (ove esistente) è di 3 m.; essa può essere derogata soltanto quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- la recinzione risulti in allineamento ed in continuazione e connessione con recinzioni esistenti ad entrambi le estremità;
- la lunghezza fronte strada della recinzione sia inferiore a 50 m.;
- lungo la strada sia prevista dal Piano Comunale della circolazione la realizzazione di marciapiedi e/o piste ciclabili.

3) Il Comune potrà richiedere la formazione, lungo le recinzioni, di nicchie atte al posizionamento di contenitori per la raccolta di rifiuti solidi urbani.

4) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, ecc., e non devono superare l'altezza di ml.2, con un massimo di m. 1,50 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni; è vietato l'uso di filo spinato a meno di 2 ml. da terra e di ringhiere in ferro con punte. Sono consentite recinzioni in muratura piena con altezze fino a ml. 2,00 per le parti interne dei lotti non fronteggianti gli spazi pubblici, previo accordo tra i confinanti. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

5) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al punto 4; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml.2 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena.

6) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

7) Per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra.

8) Devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo.

9) I cancelli carrai, sia inseriti in nuove recinzioni sia nel caso di rifacimento degli stessi, devono essere arretrati qualora ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità attuali.

10) Le recinzioni prospettanti su aree agricole devono comportare il minimo impatto ambientale attraverso l'uso di materiali e finiture consone al contesto ed opportunamente mascherate con essenze arboree.

Art. 56 – MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

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

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico e privato, l'area stessa deve essere pavimentata o sistemata a verde a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione del marciapiede sono a carico del proprietario fino al passaggio della strada nella rete viaria comunale.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 57 - PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinato ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetue di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml.2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml.3,00.

Art. 58 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Non sono ammessi aggetti o sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico; può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con aggetto massimo di m.0,30 e della larghezza massima di m.1,50 in presenza di marciapiede e comunque ad un'altezza non inferiore a m.3,00 dal marciapiede.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni suo punto non inferiore a ml.2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal limite del marciapiede verso la proprietà privata;

l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

Dev'essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edificio deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 59 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettori e particolarmente:

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b) segnaletica stradale e turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

d) quadri per affissione e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 60 – EDICOLE

Di norma non è consentita l'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici.

In casi eccezionali e di comprovata utilità è consentita l'installazione di detti manufatti su spazi pubblici o aperti al pubblico nel rispetto della distanza di mt.12,00 dagli incroci viari e di mt.2,00 dal limite della carreggiata stradale.

Art. 61 - CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

È ammessa la installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purché siano garantiti i requisiti di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal DPR n.384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 62 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art.40 il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 63 – INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare e restaurare, devono – particolarmente nella parte prospiciente vie e spazi pubblici, o da questi visibile – essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere una conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica.

Il piano di copertina dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuali intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie e spazi pubblici stessi.

Art. 64 - CASSETTE PER RECAPITO CORRISPONDENZA

Tutti gli edifici non provvisti di portineria devono essere dotati in spazio aperto al pubblico di cassette di recapito della corrispondenza atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 65 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio degli edifici devono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

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

Art. 66 – COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che alterino il valore ambientale della zona o che offendano la vista e producano oscurità.

E un edificio appartiene a più proprietari, la tinteggiatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Nel caso di interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della D.I.A. il Responsabile del Servizio su parere del Responsabile del Procedimento e se dovuto su parere della Commissione Edilizia Integrata, prescrive il colore delle facciate ed eventuali motivi architettonici cui il titolare deve attenersi pena l'immediata sospensione dei lavori e la successiva emissione dell'Ordinanza di riduzione in pristino. Ove mai il soggetto fatto

carico dell'ordinanza non provveda ad eseguirla il Comune potrà sostituirsi anticipando le spese relative all'effettuazione dei lavori che cederanno ad esclusivo carico del responsabile.

Il Responsabile del Servizio, su parere del Responsabile del Procedimento e se dovuto su parere della Commissione Edilizia Integrata ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento.

Allo scopo di adeguarsi per i fabbricati esistenti il Responsabile del Servizio farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

◆ PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 67 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi e comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

È vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal competente ufficio dell'ASL e dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

È vietato comunque costruire nuovi edifici su discariche di rifiuti dismesse.

Art. 68 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato.

Qualora l'edificazione avvenga a fregio di strade esistenti, per quota media del terreno si intende la quota del colmo della strada.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm.20, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm.40 di cantinato.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

Art. 69 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti e in mancanza di queste dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento, secondo quanto disposto dalla Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 70 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili secondo la legislazione vigente.

Art. 71 – DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO

In occasione della richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere:

- a) progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale
- b) aeroporti, aviosuperfici, eliporti
- c) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), e F (strade locali) secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 285/92 “Nuovo codice della strada”
- d) discoteche
- e) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchine o impianti rumorosi
- f) impianti sportivi e ricreativi
- g) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia
- h) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive
- i) stazioni di servizi commerciali polifunzionali

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di previsione di impatto acustico.

La documentazione di previsione di impatto acustico per le attività sopracitate che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli previsti dalla normativa deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

Art. 72 – VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO

In occasione della richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole, asili nido
- b) ospedali
- c) case di cura e di riposo
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art.68

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione.

Art. 73 – REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

In occasione della richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di licenza o autorizzazione all'esercizio per:

- a) edifici adibiti a residenza o assimilabili
- b) edifici adibiti ad uffici o assimilabili
- c) edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
- d) edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
- e) edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
- f) edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
- g) edifici adibiti ad attività commerciali di esercizi pubblici e privati

i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere dovranno produrre una documentazione relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici da realizzare, in modo da risultare compatibili con la classe acustica prevista nel Piano di classificazione acustica comunale.

Art. 74 – RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

In occasione della richiesta del certificato di agibilità dei seguenti ambienti abitativi:

- a) edifici adibiti a residenza o assimilabili
- b) edifici adibiti ad uffici e assimilabili
- c) edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
- d) edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura ed assimilabili
- e) edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili
- f) edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
- g) edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 05/12/97.

Art. 75 – TECNICI COMPETENTI IN ACUSTICA

La documentazione di cui ai precedenti deve essere redatta da tecnici competenti in acustica che risultino iscritti al relativo Elenco Regionale; nell'attesa che venga pubblicato l'Elenco dei Tecnici Competenti della Regione Campania, sono considerati Tecnici Competenti coloro che possiedono i requisiti di cui all'art. 2, commi 6, 7 e 8 della L. 447/95.

Art. 76 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura conformemente alla Legge 13.7.1966, n.615. ai relativi decreti di applicazione e alle successive modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II - IMPIANTI TECNICI

Art. 77 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in congruità alle leggi vigenti ed in particolare al L. 373/76, al D.M. 5.7.75, al D.M. 10.3.77, al DPR 1052/77, al Circ. Min. Interni 73/71; la relazione tecnica da presentare alle autorità comunali a corredo del progetto deve contenere i dati richiesti all'art.14 del DPR 1052/77.

Art. 78 - IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, dev'essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).

In generale tali impianti devono corrispondere ai disposti della Legge 186/68 ed in particolare, le autorimesse e le officine di riparazione autoveicoli compreso nei tipi indicati all'art.87 del D.M. 31.7.1934, sono definite come luoghi di "classe 1" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono pertanto rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi; nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Art. 79 - IMPIANTO ASCENSORE

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal DPR 384/78 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina secondo quanto previsto dalla L.13/89.

La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a m.0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, dev'esservi uno spazio libero di non meno di ml.1,50 di profondità.

Art. 80 - VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, sarà possibile ricorrere a ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore 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.

Nel caso di servizi igienici forniti di ventilazione forzata deve essere assicurato un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti e non vi debbono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 81 - CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA

Alla domanda di permesso di costruire relativo ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I." corrispondenti alla L. 584/75.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Art. 82 – FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta: dalla Legge 10.5.1976, n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'apposito regolamento che disciplina le modalità di scarico.

TITOLO III - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 83 - PARAMETRI ABITATIVI

Ogni abitazione deve avere una superficie minima netta abitabile di almeno mq. 38.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Art. 84 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, ai fini del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà, e precisamente:

a1)

- soggiorni, cucine, cucine - pranzo, camere da letto, in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;

a2)

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
- garage non destinato al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate: riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza temporanea delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo, e precisamente:

s1)

- servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, disimpegni, in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro;

s2)

- vani scala;
- ripostigli;
- garage di solo posteggio;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio insindacabile del Comune su parere della Commissione Edilizia, anche in riferimento a specifici regolamenti comunali per specifiche attività.

Art. 85 - LOCALI ABITABILI

I locali di categoria **a1** devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml.2;
- una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml.2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml.2,70 con un minimo di ml.2;
- una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria **a2** devono avere:

- una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml.3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml.3,00 con un minimo di ml.2,30;
- una superficie di illuminazione ed aerazione, non inferiore a quanto stabilito dal Dipartimento di Prevenzione dell'azienda Sanitaria in rapporto alla superficie del pavimento del locale.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m.3,50.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza minima netta di ml.5;
- risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc.40;
- la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml.2,30.

Per edifici ad uso collettivo speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78 con un minimo assoluto di mt.2,40 con il punto più basso di m.2,00.

Art. 86 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è consentito il loro recupero a fini abitativi nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza media 2,40 ml per i locali a1 e 2,2 ml per i locali s1;
- superficie di illuminazione pari a 1/16 della S. Utile del locale.

Il recupero è comunque subordinato al reperimento delle aree a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc o in caso di impossibilità fisica previa monetizzazione delle aree stesse.

Per quanto riguarda i sottotetti bisogna far riferimento anche alla L. R. 28 novembre 2000 n. 15 e s.m.i. che detta prescrizioni adeguate per il recupero abitativo di sottotetti esistenti.

Art. 87 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizio igienico dotato di W.C., lavabo, vasca da bagno o doccia e bidet ed aventi i seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq.4;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq.0,80;
- un'altezza minima di ml.2,40;
- non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o più locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili direttamente dai locali abitabili, ed avere una superficie minima di mq.2 ed essere areati ed illuminati artificialmente.

Ogni unità da destinarsi alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, aerati direttamente o in depressione, ivi comprese le attrezzature alberghiere. L'accessibilità deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, fino ad un'altezza di ml.1,80, con materiale impermeabile e lavabile preferibilmente liscio.

Art. 88 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml.1,20, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Per scale interne degli alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare ed altri accessori, è ammessa una larghezza minima di ml.0,70; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di ml.0,80.

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

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

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al piano terreno, dev'essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate in precedenza.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi dev'essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m.1 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m.1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro e da non consentire una agevole arrampicata ai bambini.

Art. 89 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml.2,40, la larghezza minima è fissata in ml.1,00.

Art. 90 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati, devono avere un'altezza minima di ml.2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni già elencate precedentemente.

Debbono, altresì, avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO IV - COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 91 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, dev'essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

È consentito inoltre ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati, o comunque, con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizione che l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso sopraelevato di almeno cm. 25 rispetto alla quota del colmo strada.

Quest'ultima condizione può essere derogata per quelle iniziative tese al recupero di locali interrati esistenti sono fatte salve eventuali diverse valutazioni igienico - sanitarie da parte della competente ASL.

L'altezza minima netta deve essere di almeno mt. 3,00 per i locali ad uso collettivo quali sala ristorante, hall, sala convegni, sala TV, sala hobby, tec. Mentre è consentita un'altezza minima netta di mt. 2,70

per le camere di albergo, suite, appartamenti, ecc. compresi i corridoi e disimpegni per l'accesso di detti locali.

Gli esercizi commerciali quali, alberghi, pensioni, locande, affittacamere, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, bar, etc., debbono avere accesso diretto ed esclusivo dalla pubblica via o comunque da spazi privati accessibili da strada pubblica e non possono essere ubicati all'interno di fabbricati addetti ad abitazioni private. Detti esercizi commerciali possono, tuttavia, essere ubicati in porzioni di fabbricati addetti ad abitazioni private esclusivamente nel caso in cui essi abbiano, uscite di sicurezza, scale e androni indipendenti e non in comune con dette abitazioni.

Debbono essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 92 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla LN 13/1989 ed al Decreto Ministero Lavori Pubblici n.236/1989.

Art. 93 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione al numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 94 - EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni precedentemente elencate e di seguito riportate.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 95 - 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, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo ed avente superficie liscia, impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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 essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia in modo particolare per le distanze valgono i disposti di cui alla legge regionale.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

◆ PARTE QUARTA

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 96 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 97 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 98 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, qualunque fabbricato in genere o parte di esso, costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, il conduttore, o l'inquilino, hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile del Servizio e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile del Servizio, ricevuta la denuncia e previo sopralluogo dall'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II- PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 99 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV. FF. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 100 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 101 - PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO

È richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei VV. FF. per gli edifici e gli impianti di cui alla Legge 26.7.1965 n.966 e D.M. del 16.2.1982.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti è richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei VV. FF.

Sono comunque fatti salvi i disposti della legislazione in materia di prevenzione incendi.

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 102 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, dev'essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml.2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziate mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e stabilità conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie, soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4, in caso di transito veicolare e ml. 2,20 in caso di transito pedonale, avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 103 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle pareti con idonee tecnologie.

Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 104 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 105 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico - artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Servizio ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico -artistico od archeologico.

◆ PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione.

Art. 107 - NORME ABROGATE

È abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 108 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia Integrata, in adempimento alle corrispettive disposizioni del Regolamento stesso.

Art. 109 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 110 - POTERI DI DEROGA

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.14 del D.P.R. 380/2001.