

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SANTA MARIA A VICO

Un particolare ringraziamento:

- all'arch. Luigi De Lucia, dirigente ufficio Urbanistica del comune di Santa Maria a Vico;
per tutti i preziosi consigli e contributi di idee apportati all'interno della presente stesura del regolamento edilizio.

In grassetto le modifiche apportate dall'Amministrazione provinciale con deliberazione n. 26 del 28.06.2004

Le parti eliminate

PARTE I

Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio

art. 1 - Oggetto

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento Edilizio, di seguito denominato R.E., il Comune di SANTA MARIA A VICO disciplina tutte le trasformazioni, anche temporanee, del territorio comunale, le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

2. Le suddette trasformazioni sono peraltro disciplinate, oltre che dal presente R.E., dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla legge n° 1150 del 17/8/1942 e ss.mm.ii., dalla legge n° 10 del 28/1/1977, dalla legge n° 662 del 23/12/1996, dalla legge n° 241 del 7/8/1990, dal Testo Unico sulle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge n° 47 del 28/2/1985 e da tutte le altre leggi nazionali e regionali vigenti applicabili in materia. Il presente Regolamento Edilizio contiene inoltre le norme di igiene e di edilizia, ai sensi dell'art. 33 della Legge n° 1150/1942 e ha validità giuridica a tempo indeterminato.

3. In caso di non corrispondenza, di contrasto od anche di semplici difformità tra le prescrizioni normative di legge vigenti e quelle del presente Regolamento Edilizio, prevalgono le prescrizioni normative di legge vigenti.

4. L'entrata in vigore di nuove norme legislative, statali o regionali, attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento Edilizio, che comportino l'automatico adeguamento del testo regolamentare sarà effettuato senza che l'obbligo di uniformarsi alle disposizioni introdotte costituisca variante al Regolamento stesso.

art. 2 - Principi

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

art. 3 - Competenze e responsabilità

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune di Santa Maria a Vico ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Santa Maria a Vico si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

Il Comune di Santa Maria a Vico favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

art. 4 – Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG

1. In osservanza delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG il presente Regolamento detta le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante concessione edilizia semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento edilizio.

3. In caso di interventi complessi, mediante concessione edilizia convenzionata ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme del presente Regolamento edilizio.

4. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni

planivolumetriche ovvero - in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti - mediante specifico istituto che possieda altresì valore di concessione edilizia.

art. 5 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo art. 56 fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui all'56.

art. 6 – Aggiornamento-Osservatorio

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, viene istituito entro 180 gg dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto da un Dirigente dell'Unità Organizzativa competente, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e in qualità ambientale e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni; detti esperti vengono scelti all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali.

3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.

5. Alle circolari di cui al precedente comma 4 verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.

I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione Edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

art. 7 – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

1. Il presente R.E. recepisce integralmente le recenti disposizioni legislative in materia di semplificazione del procedimento amministrativo per il rilascio di concessioni edilizie e autorizzazioni.

2. In tale quadro normativo (Bassanini) e D.l.svo 267/2000, in particolare, le concessioni e le autorizzazioni devono essere rilasciate direttamente dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale nomina, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, un responsabile del procedimento per la relativa istruttoria.

TITOLO II. LO SVILUPPO SOSTENIBILE

CAPO I. REGOLE GENERALI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

art. 8 - Definizioni e contenuti

1. Le amministrazioni comunali si collocano ad un livello prossimo a quello in cui vengono percepiti i problemi ambientali e il più vicino ai cittadini. Le città svolgono un ruolo fondamentale nel processo di cambiamento degli stili di vita e dei modelli di produzione, di consumo e di utilizzo degli spazi.

art.9 - Organismo abitativo e relazioni funzionali

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- a) spazi immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- b) spazi chiusi non residenziali;
- c) spazi chiusi ad uso comune;
- d) spazi aperti ad uso comune;
- e) spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- f) spazi aperti di circolazione e collegamento;
- g) spazi di servizio.

art.10 - Requisiti generali

1. I requisiti, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, sono raggruppati in "prestazioni esigenti"; a queste prestazioni esigenti, nel presente R.E. ne vengono aggiunte delle altre riguardanti le esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature". Le prestazioni esigenti saranno le seguenti:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione dal rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

art. 11 - Contenuto del requisito

1. Ogni singolo requisito deve comprendere:

- a) la definizione del requisito del tipo di intervento edilizio;
- b) la scheda prestazionale del requisito, che è formulata attraverso:
 - 1) metodo di calcolo
 - 2) metodo di verifica;
 - 3) metodo di progettazione;
 - 4) attese di prestazione.

Le schede prestazionali del requisito del tipo di intervento edilizio si riferiscono alle funzioni correlate con i diversi tipi edilizi o destinazioni d'uso:

- 1) funzione abitativa;
- 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato, le attività produttive di tipo manifatturiero ed artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui all'art. 104, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- 5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Tutti i metodi di calcolo e le prove, sia di laboratorio sia in opera, riportati nel presente R.E. fanno riferimento a schemi sperimentati. Qualora esistano delle direttive o norme (CEE, CNR, UNI, ecc.) o altri studi di comprovata esperienza, il progettista può farne uso citando espressamente i riferimenti progettuali.

art.12 - Classificazione del requisito

1. In ogni prestazione esigente (89/106 CEE) saranno presenti sia dei requisiti cogenti (R.C.) sia dei requisiti raccomandati bioecologici (R.R.B.).

I primi sono obbligatori e devono essere rispettati integralmente, poiché si riferiscono a prestazioni che riguardano la salute e la sicurezza.

I secondi servono come riferimento per una progettazione di qualità superiore, che in alcuni casi, possono essere disattesi.

ELENCO DEI REQUISITI COGENTI

1. Prestazione esigenziale: requisiti di resistenza meccanica e stabilità

2. Prestazione esigenziale: requisiti di sicurezza ai fini antincendio

R.C. 2.1: ridurre le probabilità dell'insorgere dell'incendio

R.C. 2.2: salvaguardare la sicurezza delle persone, rendere minimi i danni e assicurare la stabilità dell'opera

R.C. 2.3: ridurre la possibilità di propagazione dell'incendio

R.C. 2.4: facilitare l'opera di spegnimento, tenendo in considerazione anche la sicurezza delle squadre di soccorso.

3. Prestazione esigenziale: requisiti di igiene, salute e ambiente

R.C. 3.1: assenza di emissioni di sostanze nocive

R.C. 3.2: smaltimento delle esalazioni degli impianti a gas

R.C. 3.3: temperatura di uscita dei fumi

R.C. 3.4: adduzione e distribuzione idrica

R.C. 3.5: smaltimento delle acque di rifiuto

R.C. 3.6: smaltimento delle acque meteoriche

R.C. 3.6 a: permeabilità dei suoli

R.C. 3.7: tenuta all'acqua - impermeabilità

R.C. 3.7 a: infissi esterni

R.C. 3.7 b: chiusure

R.C. 3.8: illuminazione naturale

R.C. 3.9: oscurabilità

R.C. 3.10: temperatura dell'aria interna

R.C. 3.11: temperatura superficiale

R.C. 3.12: ventilazione

R.C. 3.13: umidità relativa

R.C. 3.14: condensa

4. Prestazione esigenziale: requisiti di sicurezza di utilizzazione

R.C. 4.1: sicurezza contro i fattori fisici

R.C. 4.2: sicurezza contro i fattori chimici e biologici

R.C. 4.3: sicurezza contro il rischio di infortunio

R.C. 4.4: sicurezza legata all'organizzazione del lavoro;

R.C. 4.5: sicurezza elettrica

R.C. 4.6: sicurezza degli impianti

R.C. 4.7: sicurezza dall'amianto

5. Prestazione esigenziale: requisiti di protezione dal rumore

R.C. 5.1: controllo della pressione sonora: benessere uditivo

6. Prestazione esigenziale: requisiti di risparmio energetico e isolamento termico

R.C. 6.1: riduzione delle dispersioni di calore

R.C. 6.2: guadagno termico con l'uso del solare passivo

R.C. 6.3: raffreddamento naturale degli edifici

R.C. 6.4: temperatura operante

7. Prestazione esigenziale: requisiti di fruibilità di spazi ed attrezzature

R.C. 7.1: accessibilità, visibilità, adattabilità

R.C. 7.2: disponibilità di spazi minimi

R.C. 7.2 a: usi diversi dalla residenza

R.C. 7.3: dotazioni impiantistiche minime:

R.C. 7.3 a: servizi igienici

8. Prestazione esigenziale: requisiti raccomandati di bioecologicità

SEZIONE I

R.R.B. 8.1: depurazione delle acque tramite le piante

SEZIONE II

R.R.B. 8.2: distribuzione degli spazi interni:

R.R.B. 8.3: impianto termico

R.R.B. 8.3 a: impianto a radiatori

R.R.B. 8.3 b: impianto a battiscopa

R.R.B. 8.3 c: stufe a grande inerzia termica
R.R.B. 8.3 d: impianto a pareti perimetrali calde
R.R.B. 8.3 e: impianto a corpo centrale caldo
R.R.B. 8.4: inerzia termica
R.R.B. 8.5: materiali termoisolanti in bioedilizia
R.R.B. 8.6: umidità superficiale
R.R.B. 8.7: velocità dell'aria
R.R.B. 8.8: illuminazione artificiale

SEZIONE III

R.R.B. 8.9: materiali bioecologici
R.R.B. 8.10: certificazioni dei materiali bioecologici
R.R.B. 8.11: prescrizioni ecologiche per le costruzioni
R.R.B. 8.12: qualità e provenienza dei materiali
R.R.B. 8.13: assenza di emissioni dannose

SEZIONE IV

R.R.B. 8.14: riverberazione sonora
R.R.B. 8.15: isolamento acustico ai rumori impattivi
R.R.B. 8.16: isolamento acustico ai rumori aerei
R.R.B. 8.16 a: chiusure esterne
R.R.B. 8.16 b: infissi esterni verticali e orizzontali
R.R.B. 8.16 c: partizioni interne verticali e orizzontali
R.R.B. 8.16 d: infissi interni verticali
R.R.B. 8.17: astaticità - attitudine a non accumulare scorie
R.R.B. 8.18: sicurezza dai campi elettromagnetici a bassissima frequenza

I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.) cogenti e raccomandati, saranno oggetto di successivo studio da parte della commissione edilizia che ne specificherà i termini di applicazione.

art.13 - Modalità di applicazione del requisito

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.

2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopradetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.

3. Nel caso di attività per le quali è previsto il parere del Responsabile del SIS/DP/ASL competente, il progetto è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

art.14 - Requisiti e tipi d'intervento

1. I requisiti del presente R.E. debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso;
- cambiamento di attività classificata senza mutamento di destinazione d'uso.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica quali requisiti cogenti e raccomandati sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.'

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1°, il professionista incaricato deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.

4. Il progettista incaricato ed il costruttore dichiarano che le opere sono state progettate e verranno eseguite nel rispetto dei requisiti cogenti e di quelli raccomandati per i quali chiedono di usufruire degli incentivi previsti dal presente R.E.

art.15 - Requisiti definiti da norme nazionali

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.

2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

CAPO II: PRINCIPI DI BIOCOMPATIBILITA'

art.16 - Progettazione orientata

1. La progettazione orientata ecologicamente ha come fine di minimizzare, per quanto possibile, l'impatto sulla natura dovuto al processo di edificazione ed evitare per quanto possibile i danni all'ambiente.

2. Per praticare tale progettazione, per quanto possibile, bisognerà attenersi alle seguenti regole costruttive.

- 1) semplificazione dei sistemi costruttivi orientati alla smontabilità degli elementi, alla durevolezza degli stessi;
- 2) uso di sostanze edilizie compatibili con l'ambiente;
- 3) unificazioni di standards costruttivi;
- 4) facilità di riparazione dei vari elementi costruttivi dell'edificio;
- 5) riciclaggio dei materiali da costruzione.

art.17 - Costruzioni edili

1. Nelle costruzioni edili, a prescindere dal sistema costruttivo adottato, bisogna tendere ad un utilizzo di lungo termine.

2. La condizione fondamentale è la chiara suddivisione di quegli elementi costruttivi costituenti l'edificio, che abbiano durate diverse di utilizzazione.

3. In caso di elementi costruttivi esposti è di primaria importanza la loro protezione nei riguardi dei danni provocati dalle intemperie e dall'umidità.

4. Sono da evitare nelle costruzioni elementi composti difficilmente divisibili. Nei consolidamenti è consigliabile l'utilizzo di viti o bulloni in luogo di prodotti chimici quali colle o solventi.

5. Gli elementi della costruzione che sono esposti e che necessitano di manutenzione intensiva, come pure gli impianti tecnologici, debbono essere facilmente accessibili per la loro manutenzione e riparazione.

CAPO III RISORSE ENERGETICHE - MATERIE PRIME - RISORSE IDRICHE

art. 18 - Ottimizzare l'impiego di energia

1. Gli edifici debbono essere costruiti in modo tale da ottimizzare il consumo di energia di gestione. Si deve provvedere affinché la determinazione della temperatura non avvenga solo tramite un robusto isolamento termico, ma mediante accumulo di calore. L'ottimizzazione si realizza tramite l'azione congiunta dell'isolamento termico e dell'accumulo di calore con risparmio di energia proveniente dall'ambiente e dall'interno della costruzione (illuminazione, attrezzi, persone)

2. Privilegiare l'uso di materiali edili realizzati con materie prime rinnovabili del posto.

3. L'utilizzazione di materie prime locali rinnovabili (es. legno, fibre di piante, lana, oli naturali e pigmenti colorati) permettono di non distruggere, né consumare beni naturali.

4. Accurato utilizzo dell'acqua.

Nell'ambito del lavoro di progettazione si devono elaborare strategie concettuali, costruttive ed organizzative atte a risparmiare acqua potabile e l'allontanamento delle acque chiare di scolo

5. Riutilizzo e allontanamento dei materiali di risulta.

Rinunciare all'utilizzo dei materiali difficilmente distruttibili. Questo riguarda i materiali che debbono essere trattati come rifiuti speciali, le sostanze che non sono distruttibili (infiammabili) dopo il loro utilizzo senza procurare danni all'ambiente, come pure i materiali compositi e gli elementi costruttivi compositi che difficilmente possono essere riutilizzabili.

6. Riutilizzazione di elementi costruttivi nelle ristrutturazioni.

Nell'ambito di una riordinata ristrutturazione c'è la possibilità che singoli elementi (porte, materiali da rivestimento, pavimenti), possano essere riutilizzati.

I materiali riciclabili aumentano la resa economica.

Ogni riutilizzazione dei materiali, con conseguente risparmio di risorse energetiche e di materie prime, è valida ecologicamente sino a quando il permanere in circolazione dei materiali riciclati non rilasci sostanze nocive nell'ambiente.

art.19 – Bandi di concorso di progetti biocompatibili

Per immettere nella pratica i principi del costruire ecologico sarà opportuno che la Amministrazione Comunale predisponga in tal senso i Bandi di Concorso per le opere pubbliche.

art.20 - Obiettivi

Il Comune di SANTA MARIA A VICO si prefigge di promuovere l'utilizzo di principi di bioedilizia nell'attività di edilizia su tutto il territorio comunale al fine di una tutela ambientale ed un incremento di qualità della vita negli ambienti confinati.

art.21 - Incentivi

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra scritti l'Amministrazione Comunale stabilisce un sistema di incentivi da applicare per tutti gli operatori che vogliono perseguire i principi del costruire ecologico ed ottenere così il Certificato di Qualità Bioecologica.

art.22 - Modalità e tempi di istruttoria

1. Per gli operatori che intendono acquisire il Certificato di Qualità Bioecologica per tutte le destinazioni e quindi accedere agli incentivi previsti, secondo quanto prescritto dal presente R.E., le procedure di cui all'art. 64 del presente R.E. vanno modificate nei termini temporali dei sessanta giorni di istruttoria della pratica in trenta giorni per quelle domande di Concessione Edilizia nelle quali il progettista e il costruttore certificano, sotto la propria responsabilità, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, che le opere sono state progettate e verranno eseguite secondo i criteri di bioecologicità di cui all'articolo 10.

art.23 - Sezioni

I requisiti di bioecologicità della prestazione esigibile n° sono raccolti in quattro Sezioni. Ogni singola sezione è articolata in tre livelli. Ogni livello successivo al primo, contiene le prescrizioni dei livelli immediatamente precedenti.

SEZIONE I

Livello I: trattamento e recupero delle acque grigie e anche per una quota parte (non inferiore al 30%) dello smaltimento delle acque di un manufatto o complesso edilizio, per usi di irrigazione e permeabilizzazione delle aree scoperte.

Livello II: trattamento e recupero delle acque grigie anche per una quota parte (non inferiore al 50%) dello smaltimento di un manufatto o complesso edilizio per usi di irrigazione, realizzato con laghetti di fitodepurazione e

scorrimento dell'acqua depurata in vasche (R.R.B. 8.1).

Livello III: trattamento e recupero delle acque grigie anche per una quota parte non inferiore al 70% dello smaltimento di un manufatto o complesso edilizio realizzato con laghetti di fitodepurazione e scorrimento dell'acqua depurata in vasche, da utilizzare per irrigazione e per le cassette di scarico dei ww.cc.

SEZIONE II

Livello I: non utilizzazione dei materiali problematici elencati al requisito R.R.B. 8.9 e rispettare il R.R.B. 8.14.

Livello II: rispettare le prescrizioni ecologiche al requisito R.R.B. 8.12

Livello III: utilizzare almeno cinque materiali dotati di certificazione di cui al requisito R.R.B. 8.10

SEZIONE IV

Livello I: rispettare i requisiti acustici R.R.B. 8.15, R.R.B. 8.16, R.R.B. 8.17.

Livello II: verificare e risolvere problematiche legate alla presenza di gas radon come riportate all'art. 149 del presente R.E. e quelle riportate ai requisiti R.R.B. 8.18

art.24 - Criteri per la determinazione degli incentivi

Gli incentivi saranno determinati sulla base del numero e dei livelli del requisito che sono stati soddisfatti in fase progettuale. Gli incentivi sono stati dati sotto forma di:

- agevolazioni procedurali
- scomputo sugli oneri di concessione

A. riduzione dei tempi di istruttoria così come definito all'articolo;

B. lo scomputo sugli oneri di concessione è attribuito:

1. nella misura del 25% agli operatori che dimostrano e certificano in fase progettuale secondo quanto previsto dall' art. 10 di cui alla prestazione esigenziale di adottare due requisiti su quattro relativamente al primo livello di cui all'art.23, dei Requisiti di bioecologicità;

2. nella misura del 50% agli operatori che dimostrano e certificano in fase progettuale secondo quanto previsto dall'art.10 di cui alla prestazione esigenziale di adottare quattro requisiti su quattro relativamente al primo livello di cui all'art.23 dei Requisiti di Bioecologicità.

art.25 – Vigilanza da parte dell'amministrazione

L'Amministrazione Comunale si riserva di vigilare sull'esecuzione dei lavori secondo quanto previsto dall'art.101 del presente R.E.

Se le verifiche di controllo durante l'esecuzione delle opere accertassero la realizzazione di opere difformi dal progetto approvato, relativamente all'applicazione dei requisiti di bioecologicità, l'operatore sarà tenuto al pagamento degli oneri precedentemente scomputati, aumentati del doppio.

art.26 – Certificato di qualità

Tale certificato deve essere rilasciato a fine lavori da un Consulente Bioedile, ingegnere o Architetto, iscritto nell'apposito Albo Speciale dei Consulenti Bioedili.

Nella certificazione, oltre alla verifica del rispetto dei requisiti scelti, dovrà essere effettuata una valutazione sulla qualità globale dell'opera realizzata.

Il certificato non esonera il titolare della concessione edilizia dalla verifica, da parte della Amministrazione, di quanto prescritto nel provvedimento concessorio originario. I tecnici verificatori sono quelli indicati all'art. 101 del presente R.E.

PARTE II
CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI
Titolo I . NORME PROCEDURALI
CAPO I
L'iniziativa

art. 27 – Soggetti abilitati

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze di atti abilitativi:

1) **Concessione edilizia:**

- proprietario (art. 4, L. 28/01/77, n. 10)
- condominio per quanto concerne i beni comuni
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- rappresentante volontario laddove nominato
- rappresentante legale
- titolare di diritto di superficie
- usufruttuario
- enfiteuta
- titolare di diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art.700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

2) **Autorizzazione edilizia** (vedi concessione edilizia)

3) **D.I.A.** (vedi concessione edilizia)

E' opinione della dottrina che, per i casi non contemplati dalla nuova procedura di D.I.A. la nuova legislazione non abbia abrogato il procedimento per le "opere interne" di cui all'art. 26 della l. 47/85.

I soggetti legittimati alla procedura di cui all'art. 26, l. 47/85 sono coincidenti con quelli previsti per la concessione edilizia, nonostante l'art. 26 parli solo di "proprietario".

4) **Autorizzazione paesaggistica:**

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, L. 29/06/1939, n. 1497)

5) **Piani attuativi:**

- per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 05/08/78, n. 457).

6) **Abitabilità e agibilità:**

In tema di abitabilità e agibilità, l'art. 4 del D.P.R. 22/04/94, n. 425, parla solo del "proprietario" e del "certificato di abitabilità". La dizione deve essere, però, intesa in senso estensivo, riferita sia a tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, sia al certificato di agibilità, ciò anche a seguito dell'avvenuta abolizione del comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93 che regolava il rilascio della licenza di agibilità.

CAPO II – GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI

art.28 - Tipologia degli interventi edilizi

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi articoli.
3. L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte dell'Osservatorio Edilizio Cittadino, che formula - qualora necessario e comunque con cadenza annuale - proposte di adeguamento all'Amministrazione Comunale, che vi provvede a mezzo di determinazioni del Segretario Generale.
4. Gli atti conseguenti a tale attività ricognitoria verranno pubblicati a norma di statuto.
5. Gli interventi di recupero o di adeguamento del patrimonio edilizio esistente comprendono le categorie edilizie dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione e gli interventi di cui ai successivi articoli. Gli interventi sono disciplinati dal presente titolo.
6. Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto. Per ogni tipologia di intervento il contributo concessorio viene commisurato alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportato all'intervento maggiormente oneroso.
7. E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime autorizzatorio o alla denuncia di inizio attività o a relazione asseverata non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

art.29 - Manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.
2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al punto 1. vengono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti da 3. a 6..
3. Sono opere edilizie interne:
 - 3.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - 3.2 riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;
 - 3.3 riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
 - 3.4. apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
 - 3.5 costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare.
 - 3.6 posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
 - 3.7 installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.
 - 3.8. le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
4. Sono opere edilizie esterne:
 - 4.1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 4.2. ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.
 - 4.3. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
 - 4.4. riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 4.5. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole;
 - 4.6. sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
 - 4.7. riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
 - 4.8. l'installazione di grate limitatamente al vano finestra;
 - 4.9. la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.
5. Sono opere in immobili industriali:
 - 5.1. costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;

- 5.2 sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 5.3. opere eseguite all'interno di locali chiusi;
- 5.4. installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
- 5.5. passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- 5.6. basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- 5.7. attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 5.8. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- 5.9. le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- 6. Sono opere relative al verde:
 - 6.1. manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra, per fiori e piante, posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere.

art.30 - Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Tra questi sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:
 - 1.1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
 - 1.2. le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
 - 1.3. le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
 - 1.4. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
 - 1.5. la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
 - 1.6. le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 m., cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - 1.7. gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non è assoggettata alle norme del precedente titolo III.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

art.31 - Restauro e risanamento conservativo

1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:

- 3.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- 3.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- 3.3. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

4. In particolare, sono di risanamento conservativo gli interventi che senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture.

5. Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

art.32 - Ristrutturazione

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- 3.1 il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- 3.2 la sostituzione edilizia quando, nei casi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. e previo eventuale convenzionamento, si proceda mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente;
- 3.3 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.

art. 33 - Nuova costruzione

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:

- 1.1 la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 1.3 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
- 1.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

art. 34 - Varianti minori

1. Sono varianti minori le seguenti opere:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

art. 35 - Varianti ordinarie

1. Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso nei limiti di cui al precedente art. 34, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

2. Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione, sempre che non vengano violate le norme sulle distanze.

art. 36 - Varianti essenziali

1. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della volumetria;
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla concessione edilizia. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità della concessione edilizia - interventi sul 10% massimo della superficie originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

art. 37 – Varianti per le opere su immobili vincolati

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli art. precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.

art. 38 – Demolizioni

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

art. 39 – Recupero dei sottotetti

1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

2. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, **alla data del 5 dicembre 2000 ***, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 oppure **della legge 23 dicembre 1994, n. 724***;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

3. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.

4. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

5. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

6. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 31, della legge 5 agosto 1978 n. 457.

7. Gli interventi, di cui al presente articolo, sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

8. Ferme restando le condizioni di cui ai precedenti comma, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del **5 dicembre 2000***, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.

9. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.

10. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

La richiesta di concessione edilizia per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

(modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)*

art. 40 – Parcheggi pertinenziali

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali; fermo il disposto dell'art. 160, gli stessi non sono assoggettati alle disposizioni relative alle distanze e superfici, **tali interventi sono soggetti alla presentazione di semplice denuncia di attività***;

2. Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici **tali interventi sono soggetti al rilascio di autorizzazione gratuita***;

3. In soprasuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 500, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprasuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

5. **I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli***. All'atto della presentazione della DIA o della richiesta dell'Autorizzazione occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano; in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

6. **Possono avanzare richiesta di autorizzazione alla realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'articolo 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliare.**

7. **L'autorizzazione gratuita di cui al comma 2 scade decorsi 36 mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al comma 2 nel termine di 36 mesi dalla data di scadenza del procedimento**

autorizzatorio, costituirà per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo autorizzatorio; in tale ipotesi si applicano le sanzioni previste dall'articolo 7 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

(* modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)

art. 41 – Parcheggi non pertinenziali

1. Nel rispetto delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e delle norme del presente Regolamento, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

1.1. nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;

1.2. in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;

1.3. in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;

1.4. per tutti gli altri casi in soprassuolo, a condizione che l'area sia stata - a domanda di parte - dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di concessione edilizia.

art. 42 – Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

3. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

3.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;

b) i manufatti devono rispettare le disposizioni relative alle distanze e parametri urbanistici;

c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

3.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

3.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

3.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

Sezione II - I PROVVEDIMENTI

art. 43 – Concessione

Sono soggette a concessione edilizia, in generale, gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, in particolare sono soggetti a concessione edilizia secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:

- Le variazioni urbanistiche o di destinazione delle aree (lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati esecutivi, piani di recupero edilizio e/o urbanistico, ecc.);
- Le costruzioni di qualsiasi genere, le nuove costruzioni, **non in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici**, e le ricostruzioni **non con lo stesso ingombro volumetrico** (ivi compresi prefabbricati, palloni in plastica, pressurizzati e strutture assimilabili, purché a carattere permanente), costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- **Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a concessione edilizia.**
- **Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a concessione edilizia.**
- **Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a concessione edilizia.**
- Ogni e qualsiasi scavo ad opera sotterranea, per cava e miniera coltivata a cielo aperto;
- L'apertura di nuove strade, se in variante di lottizzazioni autorizzate, e convenzionate, ovvero di spazi di uso pubblico condominiale e privato;
- La collocazione su suolo pubblico o in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi, cabine, etc. anche provvisori;
- Tutti gli interventi non previsti espressamente nei successivi articoli che regolamentano il rilascio di autorizzazione o denuncia di inizio attività, sono soggetti alle procedure di cui al presente articolo;
- Realizzazione di cappelle, edicole funerarie, tumulazioni in genere;
- Stazioni di servizio carburanti;
- Tutti gli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività, così come definito dall'art.18 del presente regolamento, relativamente ad immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle ex leggi 1/6/39, n. 1089, 29/6/69, n. 1497 e 6/12/91, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985 n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8/8/85 n. 431, o della legge 18/5/89 n. 183, o comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storiche-architettoniche, storico-testimoniali;
- Installazione di ripetitori per telefonia e/o televisione;

Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

2. La concessione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Conferenza dei Servizi e della Commissione Edilizia.

3. Nell'atto di concessione vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio della concessione.

4. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art.27 della legge 8 giugno 1990, n.142 con le procedure di cui ai comma 4 e 5 e per le opere ed i programmi di cui al comma 1 del medesimo art.27;
- la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche comunali e della Provincia di Caserta, ai sensi e con le procedure di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modifiche ed integrazioni.

(modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)*

art.44 – Opere non soggette a concessione

Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato e da enti pubblici su aree demaniali

Il procedimento di localizzazione delle opere pubbliche, che non siano in contrasto con le indicazioni dei programmi di lavori pubblici di cui all'art.14 della legge 11/2/1994 n° 109 e successive modifiche ed integrazioni, da

eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, è disciplinato dalla procedura di cui al D.P.R. 18 Aprile 1994, n° 383;

art. 45 - Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 142/90, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale:

a) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;

b) demolizione di opere abusive, ordinate dall'organo competente ai sensi della normativa in vigore, in applicazione della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;

art. 46 - Contributo per il rilascio della concessione

La concessione edilizia può essere:

a) onerosa ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

b) gratuita, ai sensi dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

c) convenzionata, nei casi previsti dall'art.7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dal 4° comma dell'art.9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, nonché per gli interventi previsti dall'art.11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e dagli artt.2 e 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Il rilascio della concessione edilizia onerosa è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

art. 47 - Autorizzazione edilizia

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:

- interventi su impianti di depurazione o di smaltimento dei fanghi ai sensi del comma sesto dell'articolo 2 della Legge 24/12/79 n. 650;
- le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero. In tal caso, l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.R.G.;
- demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali secondo l'art. 40, secondo comma, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali secondo l'art. 40, quarto comma;
- impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
- interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- restauro e risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- interventi di completamento.
- l'apposizione sulle fronti esterne dei fabbricati e sulle recinzioni, o comunque in vista al pubblico di fanali, insegne, stendardi, leggende, quadri simbolici indicatori, antenne radio-amatoriali o televisive, lapidi, condotte elettriche, telefoniche etc., anche se tali apposizioni vengono da Enti e Concessionari di pubblici servizi;
- costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, o indicatori, lumi-memorie, monumenti;
- l'apposizione di tende alle arcate dei portici ed all'esterno delle vetrate o finestre, alle porte e vetrine, quando aggettino su spazi pubblici, di uso pubblico o privati;
- opere provvisionali;
- l'attintatura o la decorazione delle fronti esterne degli edifici, dei muri di cinta, cancellate e strutture di qualsiasi genere, visibili al pubblico, qualora prescritta da apposita norma regolamentare;
- mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti;

- Le opere e le installazioni per la segnaletica stradale in applicazione del codice della strada, realizzate da Enti Pubblici..
- L'abbattimento o la variazione di alberature caratteristiche o facenti parte di orti o giardini in zona urbana, di aree destinate a verde non agricolo;
- Modifiche alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parte di essi, con esecuzione di opere, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.10 della legge n.10/77, e comunque nei limiti imposti dalle prescrizioni urbanistiche vigenti;
- L'esecuzione di tetti coibenti secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
- L'apertura di condotti di adduzione e deduzione idrica;
- L'impianto di giardini o zone alberate;
- L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di Enti o di Società istituzionalmente competenti, su suoli sia pubblici che privati.

2. Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi del successivo art. 53 e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi richiamate al medesimo art.53, gli interessati possono alternativamente presentare istanza di autorizzazione edilizia.

3. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Conferenza dei Servizi e, ove previsto, della Commissione Edilizia.

4. Ove gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), e), h) riguardassero aree industriali o edifici utilizzati per attività lavorative comportanti l'uso di sostanze preparati pericolosi - ivi compresi i depositi - deve sempre essere acquisito il parere degli organi competenti in materia di tutela ambientale a tal proposito

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle ex leggi 1/6/39 n. 1089, e 29/6/39 n.1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

art. 48 - Assenso su autorizzazione edilizia

- 1) L'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Dirigente preposto non si pronunci nel termine di novanta ovvero sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.
- 2) In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.
- 3) La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal Dirigente preposto all'Unità organizzativa competente.
- 4) L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.

5. Le opere di restauro e di risanamento conservativo di cui al precedente articolo, gli interventi di cui al successivo art. 53 lettere a), b) che eccedano i limiti previsti dallo stesso comma, nonché gli interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica, costituiscono comunque oggetto di autorizzazione edilizia esplicita..

art. 49 - Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carte legale e deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori e, se necessario in rapporto alle caratteristiche del progetto, del progettista. Quest'ultimo applicherà il timbro con il numero d'iscrizione all'ordine professionale e relativo codice fiscale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto precedentemente specificato, e relativi elaborati tecnici.

Gli elaborati vanno prodotti in due copie eliografiche piegate in formato UNI A4.

art. 50 - Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione

Le richieste di autorizzazione vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente articolo.

L'Ufficio Tecnico comunale istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate per le domande di concessione, ed emette il provvedimento conclusivo nel termine di 60 giorni dalla presentazione.

art. 51- Caratteristiche dell'atto di autorizzazione

Il documento con il quale il Responsabile del Settore rilascia l'autorizzazione deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di autorizzazione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della autorizzazione;
- 3) le generalità ed il codice fiscale del progettista;
- 4) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della autorizzazione. Una copia di questi elaborati, con il visto del Responsabile del Settore, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione dei controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 6) gli estremi urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. L'autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.
- 9) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

L'autorizzazione edilizia dovrà altresì contenere la seguente dicitura nelle "condizioni generali" *"I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori"*.

Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.

Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.

Gli assiti o altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il rilascio della autorizzazione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 gg, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Committente – Impresa – Progettista – Direttore dei Lavori – Estremi della presente autorizzazione – Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.

Il Committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Rispetto delle norme di cui al D. L.vo 14.08.96 n. 494.

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

L'Amministrazione Comunale, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terza persona dal rilascio dell'autorizzazione.

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

Il provvedimento di autorizzazione, di cui al presente articolo, è sottoposto al termine massimo di validità fissato in anni tre.

art. 52 - Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare.

La Commissione Edilizia integrata, esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del dirigente preposto.

Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenerne il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione di cui al comma 2, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

art. 53 - Denuncia di inizio attività

1. Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio; le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;

e) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

f) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

2. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

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

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

5. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

6. Ai sensi del comma 8-bis dell'art.4 della legge 4 dicembre 1993 n° 493, la denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;

La esecuzione delle opere di cui sopra non è subordinata alla corresponsione dei contributi di cui alla legge 28/1/77, n. 10.

7. Ai sensi del comma 10 dell'art. 10 del D.L. 18/01/93 n. 8, convertito con modificazioni dalla Legge 19 marzo 1993 n. 68, la denuncia di inizio attività, ad esclusione di quella per l'eliminazione delle barriere architettoniche è sottoposta al pagamento di un contributo da un valore minimo di € 25.82 ad un valore massimo di € 77.47, che sarà fissato dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera. Tale importo sarà soggetto ad aggiornamento biennale in base al 75 per cento della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

8. La denuncia di inizio attività, di cui al presente articolo, è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

9. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività, ai sensi del presente articolo, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

10. L'esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia, di cui al presente articolo, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della legge 662/1996.

(modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)*

art. 54 - Presentazione della denuncia documenti ed elaborati richiesti.

La denuncia per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 53 , deve essere presentata dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo, nei limiti fissati dal codice civile, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché degli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Agli effetti del comma precedente il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 ed 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Ove, entro il termine indicato dal comma 1 del presente articolo, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Settore, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti di trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Nel caso di opere effettuate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, fermo restando le sanzioni di cui al precedente articolo, l'interessato deve comunque presentare la documentazione di cui al presente articolo.

art. 55 - Relazione asseverata

1. Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite relazione asseverata opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamenti di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, né aumento del numero delle unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso.

La presentazione delle relazioni asseverate avviene secondo le modalità di cui al precedente articolo.

art. 56 - Concessioni edilizie in deroga

1. Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, **opere pubbliche o** di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nullaosta, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

3. La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio può essere rilasciata con l'osservanza dell'art.16 della L.6/8/1967,n°765.e *delle circolari Ministeriali emanate in materia.*
4. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza del presente Regolamento Edilizio, può riguardare esclusivamente:
 - a) i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed, in mancanza, di cui alle norme degli artt. 7, 8 e 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - b) le prescrizioni di cui al presente regolamento edilizio.
5. La concessione in deroga è rilasciata, previa approvazione del Consiglio Comunale e nullaosta della Provincia di Caserta.
6. In tal caso il termine di 60 giorni previsto per il rilascio del provvedimento concessorio è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nullaosta predetti.

art. 57 – Autorizzazioni edilizie in deroga

1. Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% rispetto ai valori previsti nell'articolo 117 e nell'articolo 119 del presente Regolamento e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto dall'articolo 111.

art. 58 - Deliberazioni su opere pubbliche

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.

2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie.

3. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

art. 59 - Concessioni edilizie in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

4. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero della

rimissione in pristino.

art. 60 - Autorizzazioni edilizie in sanatoria

1. Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'art. 47.
2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 59.4 e 59.5; quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.

Sezione III - DOMANDE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

art. 61 – Domanda di concessione

1. La domanda di Concessione ad eseguire i lavori di cui al precedente art., redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario (o dal concessionario dell'area, o dal titolare del diritto di superficie o di possesso di altri diritti reali sull'area) deve essere indirizzata al Sindaco e da essa dovrà risultare:
 - a) l'elezione di domicilio da parte del proprietario;
 - b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare, entro gli otto giorni successivi ad eventuali cambiamenti, i nomi dei subentrati, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza d'ufficio della concessione.
2. La richiesta dovrà essere corredata come segue:
 - Istanza in carta da bollo richiedente la concessione edilizia. In essa dovranno essere indicate la natura delle variazioni allo stato dei luoghi e quella delle presenti norme che l'autorizzi;
 - titolo di proprietà o equivalente documento;
 - relazione illustrativa;
 - perizia giurata sullo stato dei luoghi ante opera;
 - documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - visura catastale del tipo mappale e/o particellare ed estratto di mappa catastale;
 - documentazione planimetrica che indichi su mappa catastale le aree sulle quali insisterà la Concessione una volta assentita;
 - corografia in scala non inferiore a 1: 2000 con stralcio dello strumento urbanistico generale o del Piano Particolareggiato di esecuzione, ovvero della lottizzazione convenzionata;
 - planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1: 500, estesa per un raggio di almeno metri 50 dai confini del lotto, recante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, l'indicazione degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
 - corografia in scala non inferiore ad 1 : 200; in essa devono essere rappresentati:
 - le indicazioni di quote originali e di variazione di esse, con la indicazione delle nuove opere, estese fino a comprendere punti riconoscibili;
 - l'andamento altimetrico dell'area e delle zone confinanti;
 - la sistemazione della zona non edificata, le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante;
 - progetto in scala non superiore ad 1 : 100, nel quale siano riconoscibili tutti i particolari costruttivi e decorativi. Il progetto dovrà essere redatto in modo da riconoscere la struttura statica ed architettonica dell'opera da costruire e saranno obbligatori i seguenti elaborati quotati, con l'indicazione delle quote (interne ed esterne) ante operam e di progetto:
 1. piante di tutti i piani, del sottotetto e della copertura dell'opera, con disegni in scala non inferiore a 1: 100, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture con distinzione delle parti apribili e fisse;
 - ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
 - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante; fognatura bianca e nera con indicazione dei pozzetti di ispezione, caditoie; fosse a depurazione biologica o di fitodepurazione; quote e diametri delle condotte, ecc.
 - materiali della copertura, pendenza delle falde, volumi tecnici, camini, gronde, lucernari, ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule-tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala non inferiori a 1: 200, corredate da piante delle singole cellule in scala non inferiore a 1: 50;

 2. disegni quotati, in scala non inferiori a 1: 100 delle sezioni dell'opera, messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna (o all'eventuale caposaldo fissato dall'Amministrazione) devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere nel numero necessario alla completa individuazione e comprensione dell'opera progettata, e comunque mai inferiori a due tra di loro ortogonali, di cui almeno una sulle scale ed almeno una sui cavedi e/o strutture portanti;

 3. disegni in scala non inferiore a 1: 100 di tutti i prospetti dell'opera progettata nei quali siano

riconoscibili tutti gli elementi architettonici, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentato anche l'andamento altimetrico del terreno esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti, anche se separati da strade o spazi pubblici, con le distanze ed altezze degli stessi, in un grafico schematico in scala opportuna. Le distanze dovranno essere riportate sia rispetto alle facciate che agli sporti aperti e/o chiusi, dai confini di proprietà e dal cordone stradale ove esistente o di progetto. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati, del colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne;

disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1: 20, in corrispondenza dei dettagli costruttivi e decorativi rilevanti;

4. le indicazioni sulle condutture elettriche ed idriche e sulle fognature; previste e/o esistenti;
5. un elaborato in scala non inferiore a 1 : 200 nel quale sia indicata la sistemazione dell'area non coperta da costruzione, ed in essa sia evidenziata la sistemazione dei parcheggi, di cui alla legge n. 122/89 , qualora essi non siano sistemati all'interno della costruzione in appositi locali chiusi. In ogni caso dovrà essere indicata l'accessibilità e funzionalità degli stessi;

Per le domande relative a demolizioni, ristrutturazioni e/o manutenzione straordinaria, debbono essere indicati i dati planovolumetrici aggiornati degli edifici e delle loro parti da demolire;

- rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire (relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative) con documentazione fotografica;
- disegni in scala non inferiore a 1: 100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con opportuna campitura le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente comma devono analogamente indicare, senza campitura, le murature conservate, con opportune diverse campiture quelle da demolire e quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

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

- nullaosta del comando provinciale dei vigili del fuoco, ove richiesto;
- nullaosta, ove richiesto, della sovrintendenza ai monumenti;
- autorizzazione, se del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
- nullaosta, ove richiesto, del genio civile per le zone sismiche (in mancanza la concessione può essere rilasciata a condizione);
- opportuni elaborati grafo-numeriche illustranti i calcoli di volumi e superfici ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.3 della Legge 10/77.
- Documentazione di previsione di impatto acustico di cui al punto 4 art. 8 della L. 447/95.

I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti, di elementi decorativi o pubblicitari, dovranno illustrare l'ambiente ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia ai progetti edilizi.

Gli elaborati sopra richiesti valgono anche per le richieste di varianti di progetti già approvati, e, ove necessario, per tutte quelle opere edilizie in cui sia richiesta D.I.A. o Autorizzazione.

Gli elaborati dovranno essere presentati nel formato UNI che il professionista riterrà più idoneo alla facile lettura e comprensione dell'opera progettata.

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

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, il numero delle copie necessarie sarà fissato di volta in volta dall'Amministrazione.

art. 62 – Domanda di autorizzazione edilizia

La domanda ad eseguire i lavori di autorizzazione edilizia, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario deve essere indirizzata al Sindaco e da essa dovrà risultare:

- a) l'elezione di domicilio , da parte del proprietario;
- b) la chiara e dettagliata descrizione delle opere da eseguire e idonea documentazione grafica e fotografica con riferimento alle Leggi 10/90, 46/91, 494/92, oltre a quanto già si richiede per la Legge 662/96 , analoga, per quanto possibile, a quella richiesta per la concessione, a firma di un tecnico a tal fine abilitato;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi ad eventuali cambiamenti, i nomi dei subentrati, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza dell'autorizzazione.

Il richiedente l'autorizzazione, nei casi previsti dalla legge, è tenuto al pagamento degli oneri concessori.

art. 63 – Denuncia di inizio attività

Per le opere da eseguirsi ai sensi dell'art. 53 del presente R.E. il proprietario, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, da cui risulti:

- a) l'elezione di domicilio nel Comune, da parte del proprietario;
- b) la descrizione sommaria delle opere da eseguire con l'indicazione dell'impresa che eseguirà i lavori.

La documentazione allegata dovrà essere costituita da:

1) dettagliata relazione delle opere da realizzare accompagnata dagli opportuni elaborati grafico-progettuali, per quanto possibile analoghi a quelli richiesti per la Concessione Edilizia, a firma di un tecnico abilitato che asseveri la conformità delle suddette opere agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente R.E., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato dovrà, inoltre, emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il richiedente l'intervento, nei casi previsti dalla legge, è tenuto al pagamento degli oneri concessori.

Sezione IV
ESAME E DETERMINAZIONI SULLE DOMANDE
DI CONCESSIONE EDILIZIA

art. 64 – Istruttoria preliminare della domanda

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, va presentata al Comune. L'Ufficio comunale preposto all'accoglimento delle domande, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati oltre che nella domanda in un apposito elenco, redatto in duplice copia, di cui una sarà rilasciata al richiedente per ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro di iscrizione, e la data di ricevimento ed il numero degli elaborati presentati, nonché del nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7/8/90 n.241.

Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda Concessione Edilizia di cui all'art.12 del presente R.E., gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti presentati.

Qualora la presentazione risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento, nel termine suddetto, invita il richiedente a regolarizzare la pratica; in tal caso per data di consegna della pratica si intende quella del giorno in cui è pervenuta la documentazione integrativa richiesta. Tale documentazione potrà essere richiesta una sola volta. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 60 giorni dalla data della richiesta del Responsabile del Settore, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

I progetti verranno esaminati secondo l'ordine di presentazione oltre ai casi speciali di priorità che verranno stabiliti dalla Commissione Edilizia e riportati nell'apposito verbale.

art. 65 – Esame delle richieste e pareri

1. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
2. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.
3. La concessione edilizia è rilasciata entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
4. Il rilascio della concessione edilizia è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.
5. Nei Comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.
6. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la concessione edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

7. Il rilascio della concessione è effettuato previo esame:

- 1) del **Responsabile SISP/DP/ASL**, per quanto di sua competenza;
- 2) del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- 3) **Il parere sanitario da parte del competente ufficio ASL , dovrà essere acquisito da parte dell'interessato, preventivamente, e dovrà far parte della documentazione da presentare in sede di istanza;**

ed ove necessario, il nullaosta del Comando Provinciale dei VV.FF., nonché il parere preventivo degli altri Enti preposti all'espressione dello stesso.

Il parere sanitario deve essere espresso nella seduta della Commissione Edilizia dal funzionario delegato dall'ASL. Se questi è assente il parere della Commissione viene comunque espresso fatto salvo il parere sanitario che potrà essere reso nella successiva seduta valida di commissione o di ufficio nei termini prescritti dalla legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, ed in ogni caso prima del rilascio della concessione.

Prima di rilasciare la concessione, l'Ufficio deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) documentazione inerente l'isolamento termico;
- 2) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, ed ai sensi della Legge 1497/39;
- 3) autorizzazione della Provincia o Ente competente, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;
- 4) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.
- 5) progetto redatto ai sensi della legge 9/1/91, n. 10 sul contenimento dei consumi energetici
progetto redatto ai sensi della Legge 5/3/90, n. 46 sulla sicurezza degli impianti;

Per Attività competente si intende il Responsabile del Servizio salvo i casi previsti dalla normativa vigente.

(modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)*

art. 66 – Poteri sostitutivi

1. Decorso inutilmente il termine per il rilascio della concessione edilizia, indicato nell'articolo 65 del presente R.E., l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Decorso inutilmente anche il termine precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della **Amministrazione Provinciale**, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di concessione edilizia.
3. **Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede il parere della commissione edilizia, ove prescritto dal regolamento edilizio comunale e qualora tale Collegio sia costituito, e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli organi interpellati trasmettono gli atti di rispettiva competenza entro dieci giorni dalla richiesta.**
4. **Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma precedente, il Commissario ad acta può acquisire parere, anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.**
5. **Il Commissario ad acta richiede, altresì, nello stesso termine previsto al comma 4, il parere della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale; in tal caso, la Commissione Edilizia integrata provvede nel termine di dieci giorni.**
6. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del comune interessato.

(modifiche introdotte dalla L.R. 19 del 28 novembre 2001)*

art. 67 – Determinazioni sulla domanda di C.E.

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri interni ed esterni specificati al precedente articolo, il Responsabile del Settore decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione.

La decisione deve essere notificata al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi alla data in cui il Responsabile del Settore stesso l'ha emessa firmandola e comunque nei termini di cui al precedente articolo.

Qualora il Responsabile del Settore decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

Uguale prassi dovrà essere eseguita nel caso in cui il Responsabile del Settore intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia.

Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il Responsabile del Settore ha firmato la concessione deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Copia dell'atto di concessione e dei relativi atti consequenziali devono essere trasmessi al Comando VV.UU. per

l'espletamento dei compiti di vigilanza e controllo del territorio.

Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati.

Qualsiasi cittadino può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna presso l'Ufficio Tecnico Comunale di:

1) ove previsto, ricevute attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri concessori di cui alla legge 10/77;

2) copia della lettera di incarico professionale che espliciti la prestazione richiesta e le relative responsabilità ; non è necessario indicare l'onorario in quanto lo stesso è regolato dalle Tariffe professionali di cui alla legge n. 143 del 2 marzo 1949.

La concessione edilizia viene consegnata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

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

L'affissione fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque, nei limiti e con le modalità del Regolamento Comunale in materia può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della commissione edilizia facendone istanza scritta e motivata rivolta al Sindaco ai sensi della legge n° 241 del 7 agosto 1990 e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

art. 68 –Caratteristiche dell'atto di concessione

Il documento con il quale il Responsabile del Settore rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizia deve contenere:

1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;

2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione;

3) le generalità ed il codice fiscale del progettista;

4) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia e con il visto del Responsabile del Settore, viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione dei controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

5) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

6) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;

7) gli estremi urbanistici vigenti;

8) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;

9) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.

10) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/77 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

11) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari da versare ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/77, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

12) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

La concessione edilizia dovrà altresì contenere la seguente dicitura nelle "condizioni generali" *"I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori"*.

Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.

Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.

Gli assiti di cui al paragrafo 3 o altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti

di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori.

E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 gg, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario – Impresa – Progettista – Direttore dei Lavori – Estremi della presente concessione – Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.

Il Concessionario, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Il Concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.).

Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della L. 10/77. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

Rispetto delle norme di cui al D. L.vo 14.08.96 n. 494.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche, ed estetiche che il Responsabile del Settore, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento Edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione, ove sia necessaria il Responsabile del Settore approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinamenti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

La Concessione Edilizia costituisce solo una presunzione alla rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti.

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

L'Amministrazione Comunale, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terza persona dall'assenso della Concessione Edilizia.

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

art. 69 – Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto che incidano sulla sagoma, sui volumi, sulle altezze e sui prospetti dei manufatti, ad esclusione degli interventi di cui all'art.18 Interventi soggetti a denuncia, gli interessati possono presentare i istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, che saranno sottoposti alla medesima procedura di approvazione del progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in tal caso, qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Funzionario dell'U.T.C. non adotti alcuna determinazione in merito, la ripresa dei lavori, già previsti nel progetto originario, equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio Tecnico comunale deve verificare che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nullavasta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

art. 70 – Titolare della concessione - voltura

La concessione non è negoziabile in sè e per sè e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto "inter vivos". In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione. In ambedue i casi è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune, quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario o del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la voltura della stessa e, il Sindaco o il Funzionario dell'U.T.C., una volta accertatene la legittimità, provvedono alla relativa variazione.

La variazione non è sottoposta a contributo concessorio.

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

art. 71 – Validità, decadenza e revoca della C.E., termini di rilascio ed autorizzazione

Salvo le disposizioni in materia dalla Legge 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni la Concessione Edilizia è decaduta nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati ed ultimati entro il periodo di tempo indicato nella Concessione stessa. Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere concessa, una tantum, la proroga della Concessione che il Responsabile del Settore potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio. Il rinnovo non può essere concesso:

- dopo trentasei mesi dal rilascio della concessione o dopo il più lungo termine concesso dal Sindaco o dal Funzionario dell'U.T.C. in considerazione della complessità dei lavori;

- scaduti i termini previsti dal Programma Pluriennale di cui all'art.13 della legge 10/77 per la richiesta di concessioni.

La concessione di rinnovo non è sottoposta a contributo concessorio.

La Concessione Edilizia viene revocata nei seguenti casi:

- a) quando essa risulti ottenuta in base a tipi non corrispondenti a vero;
- b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento, o, quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto autorizzativo;
- c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- d) quando il direttore dei lavori, designato ai sensi del seguente art.27 "Inizio e conduzione dei lavori – Responsabilità nell'esecuzione di opere autorizzate", né abbia assunto l'effettiva direzione, o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito dandone preventiva comunicazione al Sindaco.

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

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

Il titolare della Concessione

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di trentasei mesi consecutivi dalla data del rilascio della concessione (o dopo il più lungo termine concesso dall'Amministrazione in considerazione della complessità dei lavori).

La decadenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67.

La concessione edilizia viene revocata quando:

- la concessione risulta rilasciata in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

CAPO III - GLI ORGANI

art. 72 – Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

art. 73 – Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa

1. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, l'Amministrazione può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, sia quando esso sia stato acquisito prima della presentazione della domanda, sia quando esso sia stato richiesto - a cura del Responsabile del procedimento - subito dopo detta presentazione.

2. In ogni caso, la Commissione Edilizia non si pronuncia sulla qualificazione dell'intervento proposto.

art. 74 – Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da nove membri ed è presieduta dall'Assessore competente.
2. Oltre che dal Presidente, la Commissione è composta dai seguenti membri, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:

- un esperto in progettazione architettonica;
- un esperto in progettazione edilizia esecutiva;
- un esperto in tecnologie edilizie;
- un esperto in storia dell'architettura urbana;
- un esperto in normativa urbanistica ed edilizia;
- un esperto in fruibilità e qualità ambientale;
- un esperto in viabilità e trasporti;
- un esperto in materia di verde urbano.

3. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle Associazioni della proprietà edilizia, delle imprese edili, dei disabili nonché agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare.

4. Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

art. 75 – Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia

1. I componenti nominati dalla Giunta Comunale durano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina.
2. In sede di prima applicazione del presente articolo, al fine di assicurare un rapporto di continuità nel succedersi delle diverse composizioni della Commissione, quattro componenti, estratti a sorte, scadono dopo due anni e i membri nominati in loro sostituzione restano in carica tre anni. Gli altri quattro componenti vengono sostituiti al termine del triennio da altrettanti membri che restano in carica per due anni. Alla scadenza del quinquennio si procede alla nomina di tutti gli otto componenti.
3. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

art. 76 – Parere obbligatorio della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:
 - a) nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;
 - b) ristrutturazione;
 - c) risanamento conservativo e restauro;
 - d) varianti essenziali;
 - e) concessioni edilizie in deroga;

- f) distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- g) interventi sul verde vincolato;
- h) altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento.

2. I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

art. 77 – Commissione Edilizia per le funzioni ambientali

1. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni sub-delegate ai Comuni da parte della Regione Campania, viene integrata da esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata pluriennale esperienza.

2. Tali esperti vengono nominati dalla Giunta Comunale e durano in carica due anni.

3. Qualora venga presentato il progetto preliminare per interventi su immobili tutelati ai sensi del comma 1, si applicano i disposti dell'art. 52 e la Commissione esamina il progetto stesso nella sua composizione integrata ed esprime parere sia sotto il profilo paesistico-ambientale che sotto il profilo della qualità architettonica ed edilizia.

4. Qualora il parere di cui al precedente comma sia richiesto dal Responsabile del procedimento e l'immobile interessato dall'intervento sia tutelato ai sensi del comma 1, viene parimenti espresso parere nei termini previsti.

art. 78 – Commissione Edilizia in materia urbanistica

1. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate nonché - qualora ne venga richiesta - i contenuti normativi delle strumenti di Variante.

2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
- b) sui programmi di riqualificazione urbana;
- c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- d) sugli accordi di programma;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare ;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di concessione edilizia a norma del precedente art. 76.

art. 79 – Commissione Edilizia: funzionamento

Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto. Non vengono conteggiati a tali fini né i commissari esperti in materia ambientale, quando non si tratti di progetti di loro competenza, - quando la Commissione si esprime in materia urbanistica ..

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.

Viene costituito l'Ufficio di Presidenza della Commissione Edilizia, composto da personale facente capo alla Pianificazione Urbana.. Tale Ufficio, posto alle dirette dipendenze dell'Assessore competente, assiste il lavoro della Commissione, anche mediante l'illustrazione dei progetti pervenuti.

7. Le modalità di presentazione dei progetti all'Ufficio di Presidenza e le modalità della loro illustrazione da parte dell'Ufficio stesso costituiscono oggetto di apposita determinazione della Pianificazione Urbana.

Tutte le sedute della Commissione Edilizia vengono registrate e di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura dell'Ufficio di Presidenza. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

art. 80 – Commissione Edilizia: regolamento interno

1. I componenti della Commissione Edilizia si insediano entro il quindicesimo giorno successivo alla data di nomina da parte della Giunta Comunale. In sede di prima applicazione del presente Regolamento, la Commissione Edilizia si dota, entro trenta giorni dalla data del suo insediamento, di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:
 - a) i contenuti del programma di progetto e della sua rappresentazione convenzionale, i criteri ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione;
 - b) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;
 - c) le modalità con cui vengono periodicamente segnalati all'Osservatorio edilizio cittadino i problemi giuridici e tecnici eventualmente riscontrati nell'applicazione del presente Regolamento.
2. Del regolamento adottato dalla Commissione Edilizia prende atto la Giunta comunale e gli Uffici comunali sono tenuti all'osservanza del regolamento stesso per quanto di competenza.

CAPO IV REALIZZAZIONE DELLE OPERE E VIGILANZA

art. 81 – Esecuzione e controllo delle opere

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

art. 82 – Inizio dei lavori - generalità

1. I lavori edili hanno inizio:
 - a) contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;
 - b) allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - c) allo scadere del sessantesimo o novantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - d) entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.
2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
3. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
4. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

art. 83 – Inizio dei lavori – atti

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data, a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori.

Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare della Concessione Edilizia dovrà:

- a) ottenere dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale gli elementi e dati di cui al successivo 5° comma;
- b) depositare presso il suddetto U. T. C. le dichiarazioni del direttore dei lavori, del costruttore e del collaudatore in corso d'opera con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
- c) estremi del deposito al Genio Civile del progetto delle strutture ai sensi delle Leggi n. 1086/71, n. 64/74 e della L.R. n. 9/83

A tale scopo si fa presente che il direttore dei lavori dovrà essere ingegnere o architetto abilitato all'esercizio professionale.

Qualora sia un geometra, oppure un perito industriale, edile, agrario, potrà dirigere solo le opere consentitegli dalle vigenti disposizioni legislative.

Il costruttore dovrà essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione. Qualora debbasi eseguire opere di particolare importanza o che comunque richiedano specifica competenza, potranno essere chiesti al costruttore dei documenti attestanti la sua capacità.

Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico il titolare della Concessione Edilizia dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, che saranno fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Di tutte le suaccennate prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice copia, verbale che sarà firmato sia dal proprietario sia dal funzionario incaricato dell'U.T.C.. Il necessario sopralluogo sarà chiesto dall'interessato almeno con sette giorni in anticipo. In pari data potrà essere costituito il cantiere a rischio del proprietario.

Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale nonché per il personale ausiliario ed i mezzi di opera, saranno a carico del richiedente.

Trascorso il termine di giorni 15 senza alcun intervento da parte del Comune, il privato potrà mettere in mora l'amministrazione e, trascorsi altri dieci giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori. In tal caso

il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'Impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Tale procedura ha valore sia per le nuove costruzioni che per gli interventi su quelle esistenti (Autorizzazione Edilizia e Denuncia Inizio Attività), anche quando non ricorre l'obbligo di determinare i punti fissi di linea e di livello.

art. 84 – Visite tecniche e ultimazione dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

2. Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

art. 85 – Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

art. 86 – Recinzioni provvisorie

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

art. 87 – Strutture provvisionali

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

art. 88 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:

- attività industriali dismesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;

- aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G., in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ARPAC ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.

3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ASL i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

art. 89 – Sicurezza e disciplina generale del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo 0 e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

3. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

8. Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni dell'illuminazione stradale, il tutto deve essere fornito e gestito dal costruttore, che in solido con il committente, ne risponde.

art. 90 – Operazioni di scavo

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

art. 91 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

art. 92 – Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosamente.

art. 93 – Funzioni di vigilanza

Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e - più in generale - i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità di cui al successivo art. 94 provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.

Il responsabile degli abusi di cui al successivo art. 94 può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

art. 94 – Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che – anche singolarmente considerate - comportino:

- Mutamento delle destinazioni d'uso;
- aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;
- aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente i limiti di cui all'articolo 34;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

art. 95 – Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili

1. Costituiscono - seppur non preventivamente assentite - variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente 01 ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - a) [modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti di cui all'articolo...](#);
 - b) [modifiche ubicative contenute nei limiti di cui all'articolo....](#);
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

art. 96 – Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5 : 1,00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15 : 0,50%
- per le misure superiori a mt. 15 : 0.20%.

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

art. 97 – Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

art. 98 – Direttore dei lavori e costruttore

1. Il titolare della concessione edilizia, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve inoltrare al Sindaco i seguenti atti:

- a) preliminare di incarico professionale conferito al direttore dei lavori e relativa accettazione di quest'ultimo;
- b) preliminare di incarico conferito al costruttore e relativa accettazione di quest'ultimo.

art. 99 - Documenti da conservare in cantiere

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, A.S.L., ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi delle leggi n: 1086/71 e n. 64/74 e della legge regionale n. 9/83.
- c) nel caso di opere realizzate in muratura, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi delle legge n. 9/83.
- d) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.
 - i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli

attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La documentazione prevista dalle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro per la tutela e salute dei lavoratori.

art. 100 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, del numero della concessione edilizia, dei nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle strutture e del collaudatore in corso d'opera e dell'impresa esecutrice dei lavori.

art. 101- Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei lavori

Il Responsabile del Settore, ai sensi dell'art.4 della legge 28/2/85 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Responsabile del Settore ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28/2/85 n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistica-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale ne verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare della Concessione Edilizia, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori. Ultimato tutto il fabbricato, il titolare della Concessione Edilizia deve darne comunicazione scritta al Comune, domandando la visita sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità. Tale visita viene eseguita da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale congiuntamente al Funzionario dell'A.S.L. o da un suo rappresentante.

Il Responsabile del Settore fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare Concessione Edilizia, al direttore dei lavori ed all'assuntore dei lavori, essi hanno il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle leggi vigenti e del presente R.E. o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, nel rispetto delle competenze loro assegnate.

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

-all'inizio dei lavori, per il controllo eventuale dei punti fissi di linea e di livello o di altro adempimento;

-alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

-alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

-all'inizio dei lavori;

-all'ultimazione dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali sono obbligatorie e bimestrali ad esse deve sempre seguire una relazione protocollata dell'ufficio, redatta dal responsabile del procedimento ed inserita nel fascicolo.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'attuazione delle visite.

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

La mancata visita da parte dei servizi comunali entro i termini prescritti comporta l'immediata sospensione dei lavori, notificata al Sindaco, con raccomandata a.r., dal direttore dei lavori e dal titolare della concessione. In tale notifica vanno specificate le date di inizio lavori e le eventuali visite già effettuate dall'UTC, con il relativo esito. Se l'esito delle visite già effettuate era stato positivo si potrà mettere in mora l'amministrazione e riprendere i lavori dopo quindici giorni dalla notifica.

Qualora per effetto della mancata visita di controllo si dovesse essere costretti al fermo dei lavori, al Concessionario sono dovuti i danni prodotti a norma del C.C. e comunque non inferiori a € 51.65 per ogni giorno di fermo.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante

l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

art. 102 - Responsabilità

Il titolare della concessione o di altro provvedimento finalizzato all'esecuzione di lavori edilizi descritto nel presente R.E., il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice e l'eventuale assistente di cantiere ed il responsabile dei lavori sono responsabili della esatta realizzazione di quanto assentito.

art. 103 – Altre norme per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

1) le norme di prevenzioni infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari, ai sensi del decreto legislativo n. 494 del 14 agosto 1996 e del decreto legislativo n. 626/94.

2) norme riguardanti la prevenzione incendi;

3) l'obbligo ai termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

4) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura dei cantieri, secondo le modalità di legge.

Capo V

ABITABILITA'-AGIBILITA'

art. 104 – Autorizzazione di abitabilità e agibilità – Opere soggette

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

art. 105 – Rilascio del certificato

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27/7/34, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Responsabile del Settore. La domanda di autorizzazione di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, o di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (D.P.R. 22/4/94 n. 425) deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati. La domanda, redatta in carte bollate ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- ◆ generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;
- ◆ estremi della suddetta concessione;
- ◆ esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati copia dei seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/71, della L. n. 64/74 e della L.R. n. 9/83, con l'attestazione da parte del Genio Civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) certificato di collaudo statico per gli edifici realizzati con strutture in muratura redatto ai sensi della L.R. n. 9/83, con l'attestazione da parte del Genio Civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- c) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiore alle 100.000 kcal/ora;
- d) dichiarazione di conformità di cui all'art. 9 della legge 5/3/90, n. 46 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, ai sensi dell'art. 11 della stessa legge;
- e) nullaosta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- f) certificato di autorità esterne all'Amministrazione comunali necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale;
- g) dichiarazione del direttore dei lavori, che certifica, sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- h) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per visita del funzionario A.S.L.;
- i) ricevuta di versamento della tassa di concessione comunale.
- j) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione della avvenuta presentazione

La stessa autorizzazione del Responsabile del Settore è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'autorizzato.

art. 106 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'abitabilità o agibilità

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato. Tale conformità è verificata mediante sopralluogo di funzionari dell'Ufficio tecnico;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. L'accertamento è fatto dal competente sanitario dell'A.S.L., il quale dovrà essere rilasciato il proprio parere obbligatorio e non vincolante entro i trenta giorni successivi al sopralluogo. Qualora il Responsabile del Settore non ritenga di adeguarsi al parere del sanitario dovrà motivarne la propria decisione.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il dirigente rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine egli può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di trenta giorni di cui al comma precedente 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. (DPR n. 425 del 22 aprile 1994).

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 da parte degli uffici comunali anzidetta, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

Gli altri accertamenti di cui al presente articolo sono svolti dall'Ufficio Tecnico comunale.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il Responsabile del Settore rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- ◆ la generalità del richiedente;
- ◆ l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- ◆ gli estremi della concessione e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;
- ◆ gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- ◆ un richiamo agli eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77;
- ◆ la data della visita effettuata dal funzionario dell'A.S.L.;
- ◆ la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione;
- ◆ la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- ◆ gli estremi della denuncia della nuova costruzione presentata al N.C.E.U..

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 ai comma precedenti, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

art. 107 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono **assoggettati alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.**

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale e del funzionario del A.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il **il Responsabile dell'Ufficio comunale competente** può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

CAPO VI
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, VARIE
Capo 1 - Disposizioni generali

art. 108 – Campo di applicazione

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti salve le speciali disposizioni di cui ai successivi articoli.

Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 109 - Tutela ambientale

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

3. Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a - come non costituiscano a loro volta - fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

4. All'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri. Il Comune di Santa Maria a Vico in caso di necessità adegua i propri regolamenti.

Art. 110 - Classificazione dei locali

Sono considerati locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa o sociale delle persone, indipendentemente dalle loro caratteristiche di permanenza o di provvisorietà.

Tali locali, ai fini del presente R.E., sono suddivisi in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

a) soggiorni, camere da pranzo, cucine e camere da letto, ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

b) alloggi monostanza;

c) uffici, studi, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

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

Si suole suddividerli in S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici per civili abitazioni (individuali e collettivi), dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi e legnaie;
- g) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

La categoria S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 10 mq di superficie;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq di superficie;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) salette macchine con funzionamento automatico.

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

art. 111 – Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici di finestre e pavimento, in generale, deve essere non inferiore a 1/8, nelle cucine abitabili 1/6; nei cucinini (angoli cottura) mai inferiore ad 1 mq.

Le dimensioni minime dei locali di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

camere ad un letto	mq	9,00
camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq	14,00
soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq	14,00
cucina	mq	5,00
locale studio	mq	7,00
servizio igienico (con lato minimo di m 1,70)	mq	3,50.

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2.00 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

4. L'altezza minima dei locali di categoria A1 e A2 (senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata) può essere consentita in metri 2,70 netta; eccezione fatta per quanto previsto ai punti c) e d) della categoria A2 nell'art. 110 del presente Regolamento ove l'altezza minima dei locali deve essere non inferiore a metri 3,50 netta.

5. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili e cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/10; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare destinazione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può ridursi a metri 2,00.m

I locali di cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A, se non attraverso disimpegno, salvo caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

Sono consentite le cucine in alcova annesse a tinelli, purché dotate di finestra propria di superficie non inferiore a mq. 1, o tiraggio forzato indipendente.

Le latrine ed i bagni debbono essere direttamente aperte all'aria con una superficie minima di mq. 0,60 oppure tiraggi d'aria in cavedi ispezionabili qualora ciò venga eseguito secondo i moderni dettami della tecnica o tiraggio

forzato indipendente..

I cavedi, quando siano esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100° e potranno aerare ed illuminare solo locali di cat. S1 e S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm, salvo la gronda, che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq 21.

La distanza media minima fra le pareti fronteggianti il cavedio dovrà essere di ml 4,50.

sifone idraulico e muniti di cassetta di lavaggio.

Latrine, bagni e cucine debbono inoltre avere

le pareti rivestite di materiali impermeabili fino ad una altezza di ml. 1,50 minima.

Per ogni latrina e bagno è prescritto l'accesso da corridoio o da altri locali, mai da cucine, a meno dell'esistenza di antilatrina direttamente areata dall'esterno.

E' inoltre assolutamente vietata, fatti salvi i casi esplicitamente previsti nelle N.T.A., la costruzione di latrine ed altri servizi igienici su ballatoi di disimpegno o su parti sporgenti dal fabbricato.

Qualora, nel corso di modificazioni o ripristini di edifici esistenti, non fosse possibile porre le latrine nell'interno di essi, può essere mantenuta la collocazione all'esterno su fronte secondario del fabbricato, purché si osservino scrupolosamente le particolari disposizioni che la Commissione Edilizia può impartire caso per caso.

art. 112 – Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

soffitto di materiale traspirante;

per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

2. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

art. 113 – Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;

la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.

6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.

7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

8. Sono ammessi, senza essere computati nella S.l.p., soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

Sezione II - Norme igieniche

A) Qualità dell'aria

art. 114 – Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari con superficie superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

art. 115 – Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

2. È ammessa nei seguenti casi:

locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);

locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione.

4. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditte specializzate, l'amministrazione, su parere del Responsabile del SISP/DP/ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A e S.

5. Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema e la relazione tecnica dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione edilizia deve essere presentato, invece, il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

6. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto ed alle verifiche del microclima effettuate con rilievi strumentali da parte dell'ex L.I.P.

7. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S, aperte in sommità ed in basso, a creazione di tiraggio naturale.

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

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

art. 116 – Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);

b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

art. 117 – Apertura di serramenti

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

B) Requisiti illuminotecnici

art. 118 – Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.
 - f) Servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

art. 119 – Requisiti di illuminazione naturale e diretta

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 150 calcolata per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = cm 60)

La superficie finestrata utile è uguale a : $b + 1/3 a$

art. 120 – Parti trasparenti

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

art. 121 – Ambienti di servizio

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

art. 122 – Ambienti con impianti di combustione

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

art. 123 – Aerazione dei servizi igienici

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.l.p. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

art. 124 – Dotazione minima di canne

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

art. 125 – Aerazione tramite corti, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

art. 126 – Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditte specializzate, l'amministrazione, su parere del Responsabile del SISP/DP/ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A e S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema e la relazione tecnica dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione edilizia deve essere presentato, invece, il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto ed alle verifiche del microclima effettuate con rilievi strumentali da parte dell'ex L.I.P..

art. 127 – Corti o cortili

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

5. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

art. 128 – Patii

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

art. 129 – Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 10 piani.

2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati.

– altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;

– altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;

– altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;

– altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.

4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

8. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

art. 130 – Cavedi tecnici o passi d'uomo

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

art. 131 – Impermeabilità e secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa..

D) Scarichi e rifiuti

art. 132 – Tipi di acque

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

-acque meteoriche, che comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

-acque nere, che comprendono le acque di scarico dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione di lavaggio e le acque inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

-acque luride, che comprendono gli scarichi di natura organica provenienti dai vasi igienici o da altro accessorio con analoga funzione;

-acque inquinanti, che comprendono quelle acque di qualsiasi provenienza che sono considerate tali dalla normativa vigente in materia di inquinamento.

art. 133 – Modalità di scarico

1. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente direttamente recapitati in rete fognaria. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante sifone ispezionabile e a chiusura ermetica, posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

2. Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione sino alla copertura dell'edificio. Gli innesti a detta rete devono essere realizzati con l'impiego di sifoni ispezionabili

3. Le acque luride devono essere convogliate in una vasca biologica ragionevolmente dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta vasca deve avere caratteristiche tali da garantire la decantazione biologica delle materie organiche con opportuno digestore di fanghi e deve essere posta all'esterno della costruzione ad una distanza di almeno metri uno dalle murature perimetrali, in essa non devono confluire gli scarichi meteorici.

4. Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa vigente e regolamentare, in particolare il titolare di impresa che eserciti un'attività che comporti produzione di acque inquinanti, dovrà attenersi strettamente alle procedure delle normative sanitarie vigenti in materia di smaltimento delle stesse.

5. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

6. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo delle norme vigenti. In tali casi sono consentite anche vasche di fitodepurazione opportunamente dimensionate.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Laddove si dovesse realizzare o uno scarico indiretto in fossa a tenuta o in corsi d'acqua superficiali, l'immissione può essere consentita solo dopo aver ottenuto apposita autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale di Caserta.

7. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

art. 134 - Limitazioni all'uso dell'acqua potabile distribuita in rete

E' fatto divieto di utilizzare l'acqua potabile distribuita dalla rete municipale nei seguenti casi:

- irrigazione di campi agricoli, di qualsiasi estensione;
- innaffiamento di orti o giardini di oltre 250 metri quadrati.

Nei casi sopra descritti il proprietario o il locatario dovranno provvedere, a loro spese, a svolgere tali funzioni mediante costruzione di pozzi, cisterne per la raccolta delle acque meteoriche o vasche di fitodepurazione per il riciclaggio delle acque di scarico.

Il Sindaco, con successiva ordinanza, stabilirà eventuali sanzioni a carico dei proprietari o dei locatari in caso di violazione della presente disposizione regolamentare.

art. 135 – Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

Ogni alloggio deve essere fornito almeno di un servizio igienico completo di wc, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio del Responsabile SISP/DP/ASL, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità, in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabi, in caso di servizi comuni a più unità i servizi igienici dovranno essere divisi per sesso.

I wc, inoltre, dovranno essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

art. 136 – Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto municipale, in modo proporzionale al numero degli abitanti, così da garantire un regolare rifornimento per ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto municipale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso dovrà risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene e profilassi competenti e l'uso deve essere consentito dal Responsabile del SISP/DP/ASL.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio acquedotto.

Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

art. 137 – Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

art. 138 – Reti e pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella C della Legge n.152/99, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 152/99.

4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

art. 139 – Obbligo di conferimento

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella s.l.p..

3. Le canne di caduta sono di regola vietate. Possono essere ammesse in nuovi fabbricati su motivata preventiva richiesta dell'interessato e ove già esistono solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) essere esterne ai singoli appartamenti (balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- b) assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione nel locale deposito;
- c) essere in numero di almeno una per ogni 500 mq. di superficie servita; tuttavia se la canna ha un dispositivo terminale con possibilità di alimentare due contenitori, una canna potrà servire 1.000 mq. di superficie.

art. 140 – Locale deposito

1. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

2. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

art. 141 – Caratteristiche del locale deposito

1. Il locale deve avere:

- a) altezza minima di m. 2 e superficie adeguata, secondo i parametri indicati nell'articolo precedente, e comunque non inferiore a mq. 2;
- b) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 1,80;
- c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- d) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- e) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- f) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- g) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

D) Norme particolari

art. 142 – Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza consentita, viene assunta la media aritmetica delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nell'art. **111 comma 4 e 5 –cpv 3** e con un minimo assoluto, solo in questo caso, di m 2,00 per i locali di cat. A.

art. 143 - Piani seminterrati

1. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A2, purché: l'altezza netta interna sia non inferiore a ml 3,00, la quota del soffitto in media metri 1,2 dalla quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli elaborati da sottoporre al parere dell'UTC, al di sotto del piano di posa del vespaio.
2. I piani seminterrati, quando non siano destinati ad attività di cui alla cat. A2, non entrano nel calcolo della volumetria dell'edificio, a condizione che gli stessi, nella parte emergente dal terreno circostante o dalla sistemazione finale della quota stradale, presentino un'altezza massima di metri lineari uno dalla quota zero del riferimento volumetrico . Le parti eccedenti tale limite andranno inserite nel calcolo della volumetria dell'edificio.

art. 144 - Sottotetti

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, salvo quanto previsto dall'art. 142, possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché, - servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata.
2. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.
3. I locali sottotetti, comprensivi dei muri d'attico, quando non abbiano requisiti di locali abitabili, debbono avere un'altezza media aritmetica complessiva inferiore a ml 2,60, misurate dal pavimento finito all'intradosso della copertura; i lucernari e le bocche di aerazione non devono superare di 1/10 (un decimo) la superficie netta del pavimento del sottotetto. Le falde del tetto devono avere una pendenza compresa tra il 20% ed il 30%. Non sono consentiti sottotetti con solaio di copertura orizzontale.
4. Tali vani **qualora abbiano altezza media inferiore a ml 2,40 ed altezza minima in corrispondenza delle pareti perimetrali non superiore a ml 1,40** non entrano nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza complessiva utile dell'edificio, ai fini del calcolo volumetrico, va computata dal piano di campagna fino all'estradosso dell'ultimo calpestio.
5. Sono ammessi sottotetti, di nuova costruzione, abitabili a condizione che l'altezza media ponderata, come definita precedentemente, non sia inferiore a ml 2,70. Tali locali entrano, ovviamente, nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza utile complessiva dell'edificio, ai fini di tale calcolo, va computata dal piano di campagna fino all'estradosso della copertura, misurata come media aritmetica tra la gronda ed il colmo della falda. In tali locali il calcolo della superficie finestrata dovrà rispettare i vigenti standards igienico-sanitari.

art. 145 - Calcolo del volume - caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici

Il volume quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del

carico urbanistico, è definito dalle N.T.A del P.R.G. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiati nella volumetria i volumi tecnici. Sono considerati Volumi Tecnici, e perciò non computabili ai fini della volumetria del fabbricato, quelli rappresentati dal prodotto tra la superficie e l'altezza dei seguenti locali dell'edificio:

1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
2. le superfici degli androni di ingresso, **pedonali e/o carrabili, fino al limite massimo dimensionale di ml 5 per ml 12;** delle scale, **con il limite massimo dimensionale di mq 20;** degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
 - 2.1. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
 - 2.2. le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici), ***purchè siano di uso complementare alle residenze (con vincolo di pertinenzialità trascritto) e non abbiano carattere di attività autonoma aperta al pubblico esterno, anche senza fini di lucro;***
 - 2.3. le superfici relative ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
 - 2.4. le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati privi dei requisiti di agibilità;
 - 2.5. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano ***nei limiti indicati al precedente art 144 – comma 4;***
 - 2.6. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
 - 2.7. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate trasparenti fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.
 - 2.8. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della volumetria gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.
3. Nei piani di cui al precedente punto 2.5 è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto 2.4 è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra. Questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto.
4. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

art. 146 - Recupero per fini artigianali

Compatibilmente con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, il volume costituito dai locali interrati o seminterrati potrà essere recuperato per uso artigianali e produttivo, qualora nello strumento urbanistico non vi siano prescrizioni particolari al riguardo e sempre che tali attività non comportino l'uso di sostanze ed esalazioni nocive deroga art. 8 DPR 303/56, ***in tal caso l'intero volume dei locali dovrà essere computato ai fini della verifica dei parametri urbanistici.***

Eventuali variazioni costruttive ed impiantistiche di tali locali dovranno comunque rispettare le prescrizioni regolamentari specifiche vigenti in materia, a prescindere dal provvedimento autorizzativo richiesto all'Amministrazione.

art. 147- Case rurali

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.

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

Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere ai locali necessari.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua che nel caso non sia di provenienza dalla rete pubblica dovrà essere giudicata potabile dal Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di

Prevenzione dell'ASL, o suo delegato, che comunque dovrà essere un medico igienista.

Nel caso non sia possibile lo scarico nella fognatura pubblica l'abitazione dovrà essere munita di acquario regolarmente scaricante in un pozzo nero o in una fossa di chiarificazione a tenuta; comunque non in pozzi perdenti.

E' consentito lo scarico degli acquai nei campi, previo accertamento preliminare delle caratteristiche dei liquami, e purché le acque siano disperse ad almeno 25 ml dalla casa o dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e, in generale, al ricovero di animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno metri 20..

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a metri 3,00.

Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 10 per bestiame minuto e devono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del RDL n. 1862 1/12/1930 modificato nelle LL. n. 925 del 25/6/1931, nonché degli artt.233 e segg. nel T.U. delle leggi sanitarie n. 1265 del 27/7/1934.]

Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti, serbatoi e abitazioni di almeno m 30,00.

art. 148 - Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A1 e S, al piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno, con vespaio aerato di almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve elevarsi sul piano di campagna di almeno 30 cm, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini.

Tutti i dispositivi di aerazione descritti devono essere provvisti di idonei tubicini di drenaggio.

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

I pavimenti dei locali di cat. A1 e S1 costituiti su vespaio, devono essere isolati con strato impermeabile.

art. 149 - Riduzione del rischio radon

L'emissione di gas radon dai materiali presenti nelle costruzioni, impone la necessità di tenere sotto controllo tale fenomeno, stante l'influenza negativa che tale emissione ha sulla salute umana. Allo scopo l'Amministrazione Comunale, in uno con il Responsabile del SISP/DP/ASL, competente, ha la facoltà di effettuare monitoraggi su tutto il territorio comunale per verificare la portata delle emissioni e proporre, caso per caso, eventuali soluzioni tecniche per la schermatura delle stesse.

Nelle nuove costruzioni in tufo tali emissioni devono essere tenute in debito conto fin dalla fase progettuale, per valutare la possibilità di una eventuale schermatura delle pareti ove è possibile.

art. 150 - Isolamento termico, impianti termici e risparmio energetico

In materia di isolamento termico ed impianti termici, nei nuovi edifici ed in quelli esistenti, valgono tutti i vincoli, le prescrizioni ed i benefici della legge n. 10/91 e successive modd. ed intt.

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'art.9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di cui all'art.1 della legge 10/91 non sono soggetti a specifica autorizzazione e sono assimilabili a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5/8/1978 e dal comma 60 della legge 662/96. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario esistente.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art.1 della legge 10/91, ivi compresi quelli di cui all'art.8 della stessa legge, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione del calore e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli artt.1120 e 1136 del codice civile.

Per le norme tecniche attuative valgono tutti i decreti emanati successivamente alla legge 10/91, ai sensi dell'art.4 della stessa. Legge.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere precedentemente descritte, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge.

Per gli interventi di coibentazione su edifici esistenti è previsto, ai sensi dell'art.8 della citata legge, un contributo in conto capitale in misura non inferiore al 20% della spesa sostenuta; tale intervento, però deve essere realizzato secondo le regole tecniche indicate nell'allegato A della legge n. 10 del 9 gennaio 1991. L'intervento, comunque, deve comportare un aumento della resistenza termica della superficie trattata almeno pari a $R = a \times \Delta T$ (mq C h/cal), dove ΔT è il salto termico di progetto definito dall'articolo 21 del DPR n. 1052 del 28/6/77 e "a" è il coefficiente indicato nell'allegato A della legge 10/91.

Per gli interventi di installazione di nuovi generatori di calore ad alto rendimento, pompe di calore e pannelli solari, impianti di cogenerazione, impianti fotovoltaici, sistemi di controllo integrati e di contabilizzazione differenziata, trasformazioni di impianti centralizzati in impianti unifamiliari a gas con sistema automatico di controllo della temperatura, sono previsti contributi variabili a seconda dell'intervento.

art. 151 - Ricambi d'aria

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, con presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare idoneo ricambio di volumi d'aria ogni ora.

art. 152 - Scale ed ascensori

1. La struttura portante delle scale in edifici collettivi deve presentare requisiti di resistenza al fuoco relativa alla classe prescritta dalle norme antincendio vigenti per lo specifico utilizzo.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

2. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

3. Ogni scala (in edifici fino a trenta metri di altezza) può servire fino ad un massimo di 5 alloggi per piano.

4. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

5. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.

6. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.

7. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

art. 153 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani ascensore.

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

E' fatto assoluto divieto, nelle nuove costruzioni o in quelle da ristrutturare, di utilizzare canne fumarie costruite con fibre di amianto o suoi derivati.

Per quanto concerne la canne fumarie per gli impianti di riscaldamento, si rinvia a quanto previsto dal DPR n° 412 del 26/08/1993. Comunque il comignolo deve essere costruito in modo da sopravanzare di un metro il punto più alto del tetto dell'edificio di appartenenza nonché sempre di un metro il tetto degli edifici presenti entro il raggio di 10 (dieci) metri.

Inoltre il comignolo deve sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di un metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedenti i 10 (dieci) metri.

art. 154 - Rinvio a leggi particolari

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

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

art. 155 - Decoro generale

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Il Dirigente dell'Unità organizzativa competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali sostegni e cavi per l'energia elettrica, ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio-tv, devono essere previsti e realizzati con specifici criteri stabiliti, di volta in volta, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 156 - Manutenzione - intervento del Sindaco

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati, da parte del Sindaco, situazioni tali da costituire pregiudizio per l'estetica urbana e per la sicurezza della collettività, questi, su parere della commissione edilizia o del funzionario dell'UTC, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche, a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato il Sindaco può provvedere di autorità a spese dell'interessato.

art. 157 - Tabelle stradali e numeri civici

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi, attraverso l'Ente, a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

6. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari appongono una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

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

8. Eventuali tabelle recanti segnalazioni di passi carrabili vanno autorizzate dall'Amministrazione Comunale; su di esse va specificato il numero dell'autorizzazione rilasciata.

art. 158 - Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- 1.1 le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- 1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
- 1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- 1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- 1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- 1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- 1.7. gli orologi elettrici;
- 1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- 1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino, nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

art. 159 - Uscite dalle autorimesse e dalle rampe

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate.
2. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - 2.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - 2.2 nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
 - 2.3 nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

art. 160 - Nuovi passi carrabili

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
 - 1.1. la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - 1.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
 - 1.3. la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m..
2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.
 3. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di spazi collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml 10,00, misurata fra gli sporti più vicini.
 4. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Art. 161 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.,

In relazione all'ambiente la commissione edilizia può chiedere l'impiego di particolari materiali.

Art. 162 - Elementi aggettanti su suolo pubblico

Nessuno oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso in qualsiasi prospetto su suolo pubblico anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Art. 163 - Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà

di uso per il passaggio delle tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art....

art. 164 - Coperture

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e tubazioni pluviali, che convogliano le stesse prelevate sifonate, nella rete della fognatura.

Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile, almeno per un'altezza di ml 2,00.

Per eventuali aggetti vale quanto prescritto dall'art.57.

Non sono ammesse tubazioni fabbricate con fibra di amianto o simili.

art. 165 - Recinzioni

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

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

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

Nelle zone definite agricole, le recinzioni sono ammesse se costruite con muretto non più alto di cm. 30.00 fuori terra, paletti e rete metallica, il muro lungo la strada potrà raggiungere l'altezza di mt.1.00.

art. 166 - Marciapiedi e portici

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà prospicienti spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

8. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50,00.

art. 167- Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, privati o non, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo di pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata dal comune.

art. 168 - Depositi di materiale

I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco, e sentiti gli organi competenti, non costituiscano pregiudizio per l'estetica urbana, per la sicurezza delle persone e per l'igiene.

art. 169 - Cassette per corrispondenza

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

art. 170 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi e oltre di costruzione destinata ad abitazione, ufficio o negozio.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente o anche in aeree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

art. 171 - Impianti per lavorazioni insalubri

L'istallazione di attività insalubri (industrie, impianti, ecc.) è regolamentata da quanto previsto dall'art. 216 del T.U. LL. 55/34 di cui al Regio Decreto n° 1265 del 27/07/1934 e norme collegate.

art. 172 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisoriale e - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Il Dirigente preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

CAPO VII

ZONA AGRICOLA

art. 173 - Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero per animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche dello strumento urbanistico vigente, e sottostanno oltre che alle norme del presente RE, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

art.174 - Disciplina per l'installazione di serre

Si intende per "serra" ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio e la protezione delle colture agricole e floreali e che sia costituito da una struttura portante stabilmente ancorata al suolo o ad altre costruzioni esistenti, con chiusure laterali, fisse o mobili, e copertura prevalentemente in materiale trasparente (plastica, vetro ecc.).

L'installazione di serre è consentita nella zona agricola del P.R.G. e nelle altre parti del territorio comunale dove siano preesistenti determinati tipi di colture in serre, fatta eccezione delle zone sottoposte a vincoli speciali, nelle quali potranno essere realizzate salvo acquisizione del preventivo parere da parte degli organi competenti, in zone boscate soggette a vincolo forestale, in aree destinate dallo strumento urbanistico ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ad altre opere pubbliche, al rispetto ambientale, ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

Possono richiedere la concessione ad installare serre:

- il coltivatore diretto;
- l'imprenditore agricolo a titolo principale.

Le serre sono connesse alla specifica destinazione d'uso agricolo del suolo e pertanto non possono avere diversa destinazione d'uso.

L'impianto di nuove serre deve rispettare i seguenti requisiti:

– distanza minime non inferiori a:

- a) m 6,00 dai fabbricati adibiti a civili abitazioni;
- b) m 3,00 dal ciglio della strada di larghezza inferiore a m 7,00;
- c) m 5,00 dal ciglio della strada di larghezza tra m 7,00 e m 15,00;
- d) m 10,00 dal ciglio della strada di larghezza superiore a m 15,00;
- e) m 1,50 dai confini.

– l'altezza massima misurata dal colmo della copertura non sia superiore a m 4,50, misurati alla gronda non dovrà superare m 2,60;

– sia definita nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;

– siano rispettate le norme per la sicurezza degli impianti, in particolare per le reti di distribuzione dell'energia elettrica e per gli impianti di produzione del calore, per i quali verranno verificate anche le norme antincendio.

Nel caso di impianto costituito da più serre distinte, dovrà essere assicurata una via d'esodo e di intervento per automezzi di soccorso.

Per gli impianti di serre di interesse botanico o scientifico ricadenti in giardini o parchi di particolare interesse artistico, storico e paesaggistico, ne è consentita la realizzazione per una superficie non superiore al 20% di quella complessiva.

All'istanza di rilascio di titolo autorizzativo devono essere allegati i seguenti atti:

- a) titolo di proprietà o di godimento del suolo o documento equipollente;
- b) planimetria catastale del fondo;
- c) stralcio del P.R.G. con riportata la normativa;
- d) planimetria in scala 1:500 con indicazione delle opere necessarie per la sistemazione superficiale e per lo scarico e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- e) piante, sezioni e prospetti in idonea scala;
- f) relazione tecnica illustrativa;
- g) documentazione fotografica, formato 13x18;
- h) certificati di iscrizione alle categorie di appartenenza (coltivatori diretti, braccianti agricoli, imprenditori);
- i) grafico descrittivo degli impianti di climatizzazione ed irrigazione a norma, corredato di relazione illustrativa a firma di tecnico abilitato;
- l) pianta, sezioni e prospetti in scala 1:100 di eventuali manufatti (vasche, volumi tecnici, ecc).

L'autorizzazione per la realizzazione delle serre è a titolo gratuito in quanto pertinenze agricole, con salvezza di eventuali oneri per allacciamento ad opere di rete che ricadranno comunque a carico del richiedente.

È soggetta comunque ad autorizzazione la richiesta che riguardi la realizzazione di impianti di serre che non

richiedono opere murarie, ma semplicemente strutture infisse al suolo, costituita da materiali smontabili e spostabili.

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere rilasciato titolo autorizzativo a sanatoria ove sia verificata la coerenza con i limiti ed i divieti di cui ai commi precedenti.

CAPO VIII

DIRITTI D'INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

art. 175.- Accesso agli atti amministrativi

Chiunque, può prendere visione presso l'Ufficio tecnico delle concessioni o delle autorizzazioni rilasciate o delle denunce di inizio dell'attività presentate e dei relativi atti di progetto.

Copia dei provvedimenti amministrativi assunti potrà essere richiesta ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e del Regolamento Comunale di accesso agli atti amministrativi.

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha il diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'esibizione e il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

art. 176 - Diritti di copia e ricerca

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

art. 177 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica le modalità d'intervento, nonché le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, nel Regolamento Edilizio o in virtù di leggi e vincoli nazionali o regionali, che devono essere osservati per ogni intervento sul territorio comunale.

In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi utili sia toponomastici che catastali per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in idonea scala della zona in cui ricade l'immobile. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da dichiarazione con autocertificazione, relativa alla titolarità del richiedente.

Il certificato è rilasciato dal Servizio ai soggetti di cui al comma 3 entro sette giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta, previo pagamento delle spese di istruttoria, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

art. 178 - Integrazione delle pratiche

È facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

art. 179 - Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. della legge comunale e provinciale.

art. 180 - Uso di facsimili

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

art. 181 - Prescrizione di abusi edilizi minori

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi

edilizi classificabili come opere di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, che non abbiano comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.

È comunque possibile la regolarizzazione di tali difformità, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, con il pagamento delle sanzioni e con le procedure ivi previste.

CAPO IX

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

art. 182 - Domanda di lottizzazione e documentazione

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1: 500, con indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1: 500,
- 3) profili altimetrici in scala 1: 500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici e particolari esecutivi in scala 1: 500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria,
- 6) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ed eventuale rispetto di requisiti di biocompatibilità descritti nei capitoli successivi, qualora nel progetto si sia operato in tal senso;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento nella lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 8) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 9) planimetria su base catastale, in scala 1: 2000 riportante i limiti di proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal piano regolatore generale;
- 10) proposta di convenzione.

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

(N.B.) Si intendono per opere di urbanizzazione primaria:

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

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociale ed attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi nei quartiere.

art. 183 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art.4 della L. n° 847 del 29/9/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in danaro, mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del comune, quelle di urbanizzazione secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio.

Nel caso di progetti con requisiti biocompatibili, indicati nel capitolo successivo, i contributi per gli oneri di urbanizzazione di cui al comma b) del presente articolo, possono beneficiare di sgravi fino al 50%, come indicato più dettagliatamente nei capitoli successivi.

art. 184 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

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

art. 185 - Procedura per l'autorizzazione alla lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della commissione edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del PRG, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

I criteri per le determinazioni sulla domanda di lottizzazione, da parte dell'amministrazione, dovranno essere fondati su elementi obiettivi e non su criteri discrezionali fondati su interpretazioni arbitrarie dello strumento urbanistico.

Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, l'Amministrazione Comunale è tenuta agli adempimenti di cui alle LL.RR. n° 14/82 e 9/83 a norma dell'art.41 octies della legge n° 1150 del 17/8/1942, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

art. 186 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni. Può, però, convenirsi un termine più breve.

art. 187 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetti, esecuzione e verifiche

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata a pubblici servizi, devono essere autorizzati così [come previsto all'art..... del presente R.E.](#)

Gli uffici e servizi comunali possono in ogni fase esecutiva dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità progettuale, fatta eccezione per le visite obbligatorie [di cui all'art.... del presente R.E.](#)

Il proprietario deve dare comunicazione all'inizio dei lavori ed alla ultimazione dei medesimi.

art. 188 - Penalità per inadempienze da parte del lottizzante

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

art. 189 - Svincolo della cauzione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% (cinquanta per cento) solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, oltre alla verifica eventuale dei requisiti di biocompatibilità, quando si sia operato lo sgravio; tale collaudo è da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

art. 190 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel presente regolamento e nelle norme tecniche allegate al piano di lottizzazione approvato.

Il contributo concessorio di cui all'art.5 della legge 10/77 viene determinato dal consiglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

art. 191 - Compilazione d'ufficio

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

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, l'accettazione del piano e la sua eventuale attuazione; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art.71 del presente R.E., oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle previsioni del PRG.

CAPO X

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

art. 192 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compreso gli anziani o i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle barriere architettoniche, ovvero di ogni ostacolo di natura fisica o psicologica che le persone con ridotte o impedito capacità motorie possono incontrare nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine ascensore, aperture di porte).

Il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica in sede di istruttoria dell'istanza e da parte della Commissione Edilizia, che il progetto rispetti le norme di seguito riportate.

Il rilascio di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Nelle norme che seguono, le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A. Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario ecc.)

Categoria B. Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, nonché rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. del 27 aprile 1978, n. 384.

art. 193 - Percorsi pedonali

Categoria A. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quelle del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni m 10,00 di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- un corrimano posto ad una altezza di m 0,80, e prolungato per m 0,50 nelle zone in piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antiscivolo, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore alla percussione con mazzuolo di legno diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B. Valgono le precedenti restrizioni a meno della lunghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali, e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per aerazione dei locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

art. 194 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti auto

Categoria A. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedite capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di metri 50 dall'accesso dell'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di cm 2,5. In caso di maggiore dislivello (non superiore a cm 15) le due zone devono essere raccordate con una rampa di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una vettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di m 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di m 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebrate).

Categoria B. Per questa categoria è opportuno provvedere parcheggi e posti macchine, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

art. 195 - Accessi

Categoria A. Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di m 1,50. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per la profondità di m 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm 2,5.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di m 2,00.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B. Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

art. 196 - Piattaforma di distribuzione

Categoria A. Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servoassistiti (ascensore), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da esso raggiungibili.

Categoria B. Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minimo per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

art. 197 - Scale

Categoria A. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scale devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°- 80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 ed un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiale idoneo e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad un'altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno cm 30.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B. Per questa categoria valgono le stesse prescrizione che per la categoria A.

art. 198 - Rampe

Categoria A. La larghezza minima di una rampa deve essere di m 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni 10 metri di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

È ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui al successivo paragrafo afferente le porte e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m 1,50 ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50.

È consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70. Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

Categoria B. Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

art. 199 - Ascensori

Categoria A. In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto un ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m 1,50 di lunghezza ed m 1,37 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina di almeno m 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con le porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B. Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di m 0,90 x 1,30 con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza maggiore o uguale di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (H= cm 0,45 da terra).

art. 200 - Corridoi e passaggi

Categoria A. Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m 1,50.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchioliva; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B. Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

art. 201 - Porte

Categorie A. Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di m 0,85 con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di m 0,85 realizzato con un unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m 1,50 oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura,

specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m 0,40 dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B. Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta delle dimensioni minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

art. 202 - Pavimenti

Categoria A. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B. Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto è prescritto dalla categoria A.

art. 203 - Locali igienici

Categoria A. Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50,00.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di m 0,85 e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di m 1,80 x 1,80.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza w.c. deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il w.c. un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza w.c. deve essere posto ad una distanza minima di m 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m 0,40 dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza w.c. e la parete posteriore deve essere di almeno di m 0,80.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di m 0,50 dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza w.c., portacarta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza w.c., lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa tra m 0,90 e

1,70 di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento e una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere predisposto all'altezza di m 0,80 fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

È necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza w.c. ad un'altezza dell'asse w.c. di cm 40 e dalla parete posteriore di cm 15 in modo da poter essere saldamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza w.c.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza w.c., ad una distanza di cm 30 dal bordo anteriore della tazza w.c. e di cm 15 dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza w.c., con soneria ubicata in luogo appropriata al fine di consentire l'immediata percezione dell'eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B. In tutte le unità immobiliari residenziali e non al fine di consentire un'eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, m 1,80 x 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima pari a m 0,80.

art. 204 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A. Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i m 2,50 e 3,00 dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B. Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

art. 205 - Impianti telefonici

Al fine di consentirne l'uso di impianti telefonici pubblici o di uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

a) gli impianti telefonici pubblici o ad uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come di seguito:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 21,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano di appoggio ad un'altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m.

b) negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico muniti di apparecchi telefonici di uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra m 0,70 e 0,90 dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensione minima pari a m 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a m 0,80 e pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm 2,5.

art. 206 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti.

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso ricavati fra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di 400 posti normali.

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza m 1,20 -1,40;
- larghezza m 1,10;
- spazio libero, anteriore o posteriore per la manovra di uscita di larghezza pari a quella dello stallone e di lunghezza minima di m 1,00;
- il pavimento dello stallone deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al 1° capoverso nei quali possono svolgersi convegni ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala, mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedia a rotelle.

art. 207 - Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resta possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi in numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate), pari al 20% del numero totale di affluenza giornaliera prevedibile.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno m 1,50, e lateralmente di almeno m 1,20 al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavolini e le scrivanie.

B) Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo, o su parete, deve essere consentita un'attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi un'ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m 0,70 ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di m 1,20 dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere una altezza a livello dei corrimano, di m 0,90.

Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a m 0,80 da pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra m 1,10 e 1,80 di altezza dal pavimento.

CAPO XII

REGOLAMENTO PER LA COLLOCAZIONE DI INSEGNE DI ESERCIZIO, DELLE INSEGNE PUBBLICITARIE E DELLA CARTELLONISTICA

art. 208 - Disposizioni generali

Le norme del presente Regolamento si applicano in tutto il territorio comunale e riguardano specificamente la disciplina per le installazioni di:

- insegne, targhe, pannelli d'esercizio e pannelli pubblicitari, cartelli;
- manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segnali orizzontali reclamistici;
- altri mezzi pubblicitari che siano visibili dalle vie e dalle piazze pubbliche.

Sono escluse le pubbliche affissioni che sono disciplinate da apposito Regolamento.

art. 209 - Definizioni

- a) Per insegne, targhe e pannelli di esercizio s'intendono le scritte, tabelle e simili a carattere permanente e su materiale diverso dalla carta, esposte esclusivamente dalla sede di un esercizio, di un'industria, commercio, arte o professione che contengano il nome dell'esercente o la ragione sociale della Ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente, l'indicazione generica delle merci vendute o fabbricate o dei servizi che vengono prestati.
- b) Per insegne, targhe e pannelli pubblicitari s'intendono le scritte o i simboli o altro, esposti in luogo diverso ove ha sede l'esercizio di qualsiasi natura esso sia.
- c) Per cartelli s'intendono tutti quei mezzi pubblicitari bifacciali che tendono ad attirare l'attenzione dell'utente della strada su determinati prodotti ed i mezzi indicativi di attività.

Si considera striscione, locandina e stendardo, l'elemento bidimensionale privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio e comunque non aderente alla stessa. Può essere utilizzato esclusivamente per la promozione di manifestazioni culturali o spettacoli, per un tempo massimo di non oltre un mese dall'inizio dell'avvenimento. Deroghe potranno essere concesse per quelle manifestazioni aventi carattere nazionale o promosse e patrocinate dalla stessa Amministrazione Comunale. Comunque non potranno mai essere posti in opera utilizzando i sostegni della pubblica illuminazione.

art. 210 - Procedura amministrativa

Non possono essere effettuate le installazioni pubblicitarie di cui al precedente articolo senza la preventiva autorizzazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Chiunque intenda effettuare installazioni pubblicitarie deve inoltrare istanza di autorizzazione in carta legale indirizzata al Sindaco. La domanda dovrà essere presentata dal richiedente, corredata di tutti gli elementi idonei quali:

- a) bozzetto, in 4 copie, del messaggio da esporre, insegna o cartello in scala tale da individuare tutti gli elementi essenziali, compreso il disegno del supporto, il tutto debitamente firmato da tecnico abilitato;
- b) relazione tecnica descrittiva comprensiva della precisazione che il manufatto sarà posto in opera, tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità;
- c) documentazione fotografica completa che illustri dettagliatamente il punto di collocazione e l'ambiente circostante, con foto a colori di formato non inferiore a cm 13 x 18;
- d) per le insegne da installare nell'arredo della vetrina è sufficiente la presentazione del bozzetto o della fotografia.

Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione sarà espresso dall'Amministrazione comunale entro 30 giorni dalla data di presentazione. L'eventuale omissione di comunicazione, entro il termine fissato, equivale a rifiuto.

Il termine suindicato, perentorio, resterà sospeso nel caso in cui gli Uffici invitino i richiedenti a proporre soluzioni diverse ovvero a produrre ulteriore documentazione.

Dalla data di presentazione della diversa soluzione o della documentazione richiesta decorrerà un nuovo termine di trenta giorni.

L'autorizzazione avrà validità triennale e potrà essere rinnovata per ulteriori tre anni.

Le domande che non siano corredate di tutti i documenti di cui sopra non saranno esaminate.

art. 211 - Insegne, targhe e pannelli pubblicitari ed altro. classificazione e suddivisione

Le insegne, le targhe ed i pannelli pubblicitari si classificano nelle due seguenti tipologie:

- a) di esercizio, relativi all'esercizio commerciale, professionale, ecc. cui appartengono;
- b) pubblicitari, relativi a pubblicità in genere.

Le insegne, targhe e pannelli pubblicitari si suddividono, a loro volta, in due tipi: luminosi o non luminosi:

1) luminosi:

- 1.1) filo neon
- 1.2) filo neon con sottofondo
- 1.3) scatolare con luce diretta
- 1.4) scatolare con luce schermata
- 1.5) plafoni luminosi
- 1.6) altri tipi

2) non luminosi: insegne, targhe, pannelli dipinti o a rilievo che non costituiscano fonte di luce o che siano illuminati da sorgenti esterne alle insegne medesime.

Le insegne, targhe e pannelli pubblicitari si classificano, secondo la loro collocazione nel seguente modo:

- a) bandiera orizzontale;
- b) bandiera verticale;
- c) frontali;
- d) a tetto, su pensilina ecc.

art. 212 - Caratteristiche specifiche

I criteri generali di specificazione sono:

- a) COLORE. I colori rosso e verde non dovranno mai essere installati in vicinanza di impianti semaforici. L'uso del colore rosso non può superare 1/5 dell'intera superficie del cartello;
- b) UBICAZIONE E CARATTERE DELL'INSEGNA. Di norma l'insegna dovrà essere installata nell'ambito dell'esercizio al quale si riferisce; qualora l'esercizio si trovi in posizione tale da non essere visibile dalle normali linee di traffico potranno essere autorizzate collocazioni d'insegne di richiamo (pubblicitarie) tenendo conto delle attività che, in quell'ambito, si trovano nelle medesime condizioni. Non è ammessa la collocazione di insegne in punti tali da poter ingenerare confusione con la segnaletica stradale esistente o da intralciare la circolazione. Quando si renda necessaria la collocazione di segnaletica stradale, le insegne preesistenti che possono ingenerare confusione con essa dovranno, su ordine del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, venire rimosse a spese dell'interessato;

art. 213 - Dimensioni delle insegne

Insegne a bandiera. Le insegne a bandiera da installare nel Centro storico dovranno essere così dimensionate: superficie non superiore a mq 2,00; sporgenza non oltre m 1,00 dal filo del fabbricato; altezza dal suolo della parte inferiore maggiore a m 3,00.

Le insegne che saranno poste all'esterno degli edifici dotati di marciapiede, sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere poste, nella parte inferiore, almeno a m 3,00 dal marciapiede stesso.

Le insegne all'esterno di edifici, in strade prive di marciapiede dovranno essere poste in opera, con la parte inferiore, ad almeno m 4,50 dal suolo.

Le sporgenze, per le strade prive di marciapiede dovranno essere contenute in:

- cm 50 per le strade di larghezza inferiore a m 5,00;
- cm 75 per le strade di larghezza superiore a m 5,00.

Le dimensioni dell'insegna a bandiera dovranno essere proporzionate all'altezza del fabbricato e alla larghezza della sede stradale e del marciapiede.

L'oggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre contenuto all'interno del filo esterno del marciapiede e proporzionato con la larghezza della strada.

Le insegne a bandiera da collocarsi nel centro urbano, a corona del centro antico, dovranno essere così dimensionate: superficie massima mq 3,00; sporgenza non oltre m 1,20 dal filo del fabbricato; altezza dal suolo dalla parte inferiore superiore a m 3,00. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede dovranno essere contenute in:

- cm 50, per le strade di larghezza inferiore a m 5,00;
- cm 75, per le strade di larghezza superiore a m 5,00;

Le dimensioni dell'insegna a bandiera dovranno essere proporzionate all'altezza del fabbricato ed alla larghezza della sede stradale e del marciapiede.

Le insegne all'esterno di edifici, in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera con la parte inferiore, ad almeno m 4,50 dal suolo.

Le insegne a bandiera da installare nella zona urbana di periferia dovranno essere così dimensionate: superficie non superiore a mq 6,00; sporgenza non oltre m 1,20 dal filo del fabbricato; altezza dal suolo della parte inferiore, superiore a m 3,00. Le insegne che saranno poste all'esterno degli edifici dotati di marciapiedi, sopraelevati dalla sede stradale, dovranno avere la parte inferiore ad almeno m 3,00 dal marciapiede stesso.

Le sporgenze delle insegne all'esterno di edifici, in strade prive di marciapiede, dovranno essere contenute in:

- cm 50 per le strade di larghezza inferiore a m 5,00;

– cm 100 per le strade di larghezza superiore a m 5,00.

Le dimensioni dell'insegna a bandiera dovranno essere proporzionate all'altezza del fabbricato ed alla larghezza della sede stradale e del marciapiede.

Insegne frontali. Le insegne collocate sopra la luce dell'esercizio dovranno avere dimensioni tali da non superare i limiti relativi all'arredo dell'esercizio stesso, compreso tra architravi e stipiti esterni del vano dell'esercizio ed avere una sporgenza massima dal filo del muro vivo, contenuta in cm 20.

art. 214 - Criteri generali di specificazione

Nel centro storico, come definito dal vigente strumento urbanistico, sono ammesse solo le insegne d'esercizio. Tali insegne devono essere contenute nei limiti dell'arredo della vetrina. Per vetrina si intende tutto ciò che è compreso fra gli stipiti esterni e l'architrave che delimitano la luce dell'esercizio, senza interessare la partitura architettonica della facciata.

Nelle aree urbanizzate esterne al centro storico, classificate con lettera B, C, D, in riferimento al D.M. n° 1444/1968, nel vigente strumento urbanistico, sono ammesse insegne sia di esercizio che pubblicitarie le cui misure in tutti i casi devono essere rapportate alle dimensioni dell'edificio in corrispondenza del quale vanno collocate, nonché alle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Le insegne luminose sia verticali che orizzontali devono essere realizzate con strutture leggere e/o tramate e di minimo ingombro.

Nelle aree non edificate, classificate con lettera E, in riferimento al D.M. n° 1444/1968, nel vigente strumento urbanistico, sono ammesse insegne le cui dimensioni risultino sempre rapportate alle altezze dei fabbricati, alla larghezza della sede stradale e del marciapiede, comunque tenendo in debito conto l'ubicazione e l'ambiente circostante.

Possono essere consentite installazioni d'insegne di tipi appropriati sulle facciate dei fabbricati, ad eccezione di quelle da installare su edifici di valore storico e monumentale o di particolare pregio.

art. 215 - Cartellonistica

Classificazione

I cartelli stradali bifacciali e monofacciali sono così classificati:

- a) Pubblicitari specifici di attività e produzione locale;
- b) Pubblicitari in genere di attività a carattere nazionale;
- c) Informativi specifici e ubicazionali di attrezzature, servizi locali, attività ecc.

Caratteristiche tecniche

Le caratteristiche tecniche dei cartelli possono essere:

- 1) con sorgente di luce propria: luminosi;
- 2) con sorgente di luce esterna: illuminati;
- 3) senza luce.

Ciascun tipo può avere la seguente collocazione:

- a parete;
- isolato.

I cartelli isolati possono essere:

- monofacciali;
- bifacciali;
- tridimensionali;

Possono essere inoltre:

- statici;
- in movimento.

Dimensionamento e formati

La dimensione massima consentita per i cartelli e simili è di mq 6,00.

È ammessa, sulla recinzione per cantieri e simili, la collocazione di poster per affissioni di manifesti nel formato standard di dimensioni massime m 6,00 x 3,00.

I cartelli come sopra definiti saranno in materiale duraturo con l'esclusione del legno e del cartone. Le strutture portanti devono essere formalmente e staticamente coerenti.

I cartelli monofacciali che non siano a parete devono avere un dorso decoroso.

L'altezza dal piano stradale o dal marciapiede del bordo inferiore dei cartelli, dovrà essere almeno di m 1,50 per

quelli a parete, mentre per quelli isolati dovrà essere non inferiore a m 2,50.

Fanno eccezione alle norme di cui sopra i concentramenti pubblicitari autorizzati in apposite aree.

Non dovranno, comunque, essere collocati cartelloni a distanza minore di m 50,00 prima o dopo segnali stradali o semafori.

Di norma, la distanza minima fra cartello e cartello non dovrà essere inferiore a m 40,00 misurati parallelamente all'asse stradale. I cartelli posti su di un lato della strada, dovranno essere sfalsati, ogni volta che ciò sia possibile, rispetto a quelli ubicati sul lato opposto. Sono fatti salvi comunque eventuali vincoli o limitazioni da valutarsi caso per caso a tutela delle bellezze naturali, del paesaggio e di complessi e manufatti di interesse storico, ambientale ed artistico.

Distanze

Ai sensi dell'art. 13 comma c) del D.Lgs 10 settembre 1993, n° 360, contenente disposizioni correttive ed integrative al codice della strada, all'interno del centro abitato, per ragioni di ordine tecnico e di interesse generale, i cartelli e le insegne possono essere collocate, limitatamente alle strade urbane di quartiere e alle strade locali, derogando dalle distanze minime previste dall'art. 51 del Nuovo Codice della Strada a condizione che non si occultino la segnaletica stradale.

Per quanto attiene l'installazione del sostegno e dell'insegna o del cartello, questo deve avere una posizione tale da consentire comunque il passaggio di portatori di handicap.

art. 216 - Norme transitorie e finali

Le insegne, le targhe e i pannelli pubblicitari sono soggetti a periodici accertamenti dello stato di conservazione.

Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente alle esigenze di estetica decoro e sicurezza, l'amministrazione comunale potrà ordinarne la rimozione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le spese di rimozione e magazzinaggio.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a far rimuovere le insegne, le targhe e i pannelli pubblicitari collocati abusivamente addebitando ai responsabili, previa contestazione delle relative infrazioni, le spese sostenute per la rimozione.

Il materiale abusivamente installato, contestualmente potrà essere sequestrato a garanzia del pagamento delle spese di rimozione e di custodia, dell'importo dell'imposta evasa, nonché dell'ammontare delle relative sanzioni.

Nell'ordinanza verrà stabilito un termine entro il quale gli interessati possono chiedere la restituzione del materiale sequestrato, previo versamento di una congrua cauzione stabilita nell'ordinanza medesima.

Per la violazione delle norme del presente Regolamento, e per tutto quanto non contenuto nello stesso, si applicano le norme di cui al Nuovo Codice della Strada vigente.

CAPO XIII

INSTALLAZIONE DI RIVENDITA DI GIORNALI E RIVISTE

art. 217 - Obiettivi

A norma dell'art. 54 del D.P.R. 24/7/1977 n° 616 e dell'art. 14 della Legge 5/8/1981 n° 416, successivamente modificato dall'art. 7 della Legge n° 67 del 25/2/1987, al Comune sono attribuite le funzioni amministrative relative al rilascio delle autorizzazioni alla rivendita di giornali e riviste.

Gli obiettivi che il Comune intende perseguire circa l'evoluzione del settore, formulando le presenti norme, sono:

- migliorare il servizio nei confronti del consumatore in modo che egli possa effettuare le proprie scelte in rapporto alla accessibilità del servizio;
- incrementare la produttività media dei fattori di produzione impiegati ed in particolar modo del lavoro;
- perseguire una più razionale diffusione del servizio sul territorio mediante una più equilibrata e stretta correlazione spaziale con le attività paracommerciali e sociali.

art. 218 - Definizioni

Ai fini della formulazione delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni:

Strutture distributive

Sono i luoghi in cui il consumatore acquista i giornali e le riviste e vengono definite nel seguente modo:

Rivendite edicole. Sono i punti di vendita costituiti da strutture generalmente prefabbricate infisse o meno stabilmente al suolo, ubicate su spazi od aree pubbliche, ed aventi quale unica attività quella della rivendita di giornali e riviste.

Rivendite promiscue. Sono i punti di vendita collegati funzionalmente con altre attività commerciali.

Rivendite negozi. Sono i punti di vendita, adibiti esclusivamente alla rivendita di giornali e riviste, ubicati in locali e tali da essere assimilati a tutti gli effetti a normali negozi.

Rivenditore. Si intende con tale termine colui che è titolare dell'autorizzazione rilasciata dal Comune per rivendere giornali e riviste in sede fissa.

art. 219 - Zonizzazione

Ai fini del presente Regolamento, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, in riferimento alla zonizzazione del vigente strumento urbanistico ed alle definizioni contenute nel D.M. n° 1444/1968:

- 1) centro storico (zona A di piano urbanistico);
- 2) aree urbanizzate esterne (zone B, C e D di piano urbanistico).

art. 220 - Ambito di applicazione del regolamento

Ai fini del rilascio di nuove autorizzazioni non si considerano nel numero di rivendite esistenti, quelle interne ad ospedali, case di cura, stazioni ferroviarie, aree di servizio lungo le autostrade, in quanto si rivolgono a particolari categorie di utenti.

Il rilascio delle particolari autorizzazioni per le rivendite speciali di cui al comma precedente non è soggetto alle presenti norme. Per esse è comunque fatto divieto di vendere, sotto qualunque forma, giornali e riviste al pubblico all'esterno delle relative strutture (ospedali, case di cura ecc.).

art. 221 - Autorizzazioni rilasciabili

Le autorizzazioni rilasciabili per nuove rivendite di giornali e riviste saranno definite con successiva determinazione del Consiglio Comunale, con riferimento alle ulteriori disponibilità da definirsi rispetto al limite ammissibile di rivendite nelle singole zone definite dal presente regolamento.

art. 222 - Localizzazione delle rivendite

La localizzazione va effettuata privilegiando gli assi viari urbani di grande scorrimento, la possibilità di fermata degli autoveicoli senza intralciare il traffico, la vicinanza di mercati ambulanti, di fermate di mezzi pubblici, di servizi commerciali.

art. 223 - Trasferimento di sede

I trasferimenti di sede saranno sempre consentiti all'interno della zona di appartenenza, purché rispettino i criteri di localizzazione definiti ai sensi delle presenti norme.

Non saranno consentiti i trasferimenti verso quelle zone che non presentino disponibilità per nuove autorizzazioni.

art. 224 - Superficie massima

La superficie massima consentita per l'installazione di una edicola è fissata in mq 18,00.

art. 225 - Distanze minime fra edicole

Il rilascio di un'autorizzazione per la rivendita di giornali e riviste è subordinato all'esistenza della distanza minima di ml. 400 dalle rivendite già esistenti, misurata sul percorso pedonale più breve.

art. 226 - Requisiti delle domande

Le domande intese ad ottenere l'autorizzazione per l'apertura di nuove edicole (od il rinnovo di autorizzazione già rilasciata), devono contenere i seguenti dati:

- a) ubicazione dell'esercizio con l'esatta indicazione del sito interessato;
- b) dichiarazione relativa alla natura pubblica o privata del suolo su cui installare l'edicola;
- c) dichiarazione sulla natura (Statale, regionale, provinciale, comunale ecc.) delle strade interessate;
- d) eventuale titolarità di esercizi commerciali al dettaglio;
- e) eventuali titoli di acquisita professionalità inerente il settore della rivendita di quotidiani e periodici;
- f) dichiarazione, redatta ed autenticata ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n° 15, e/o relazione a firma di tecnico abilitato, con la quale si attesti che il manufatto da installare è stato progettato, calcolato e realizzato e sarà posto in opera, tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità nel rispetto delle distanze minime fissate dal presente Regolamento;
- g) bozzetto in quattro copie dell'edicola da installare con riportati le dimensioni e gli eventuali scarichi.

art. 227 - Autorizzazioni temporanee

L'autorizzazione temporanea può essere rilasciata per un periodo non superiore ai quattro mesi nel corso dell'anno, nelle località in cui si verificano consistenti flussi turistici e nei periodi di alta stagione.

art. 228 - Criteri di priorità nell'accoglimento ed esame delle domande di autorizzazione

Ai fini del rilascio delle nuove autorizzazioni, permanenti o stagionali, in presenza di più domande concorrenti si osservano le seguenti priorità:

- 1) domande di trasferimento da zone sature a zone che presentino disponibilità numerica in base alle indicazioni del Regolamento;
- 2) domande per l'esercizio di punti di vendita esclusivi, presentate da soggetti che non risultino titolari di altra autorizzazione al commercio;
- 3) domande per esercizi di vendita non esclusivi, presentate da soggetti titolari di autorizzazioni per la rivendita di tabacchi;
- 4) domande per l'esercizio di punti di vendita non esclusivi, presentate da soggetti titolari di esercizi commerciali, o titolari di autorizzazione per la somministrazione (esercizi di tipo B di cui alla legge 287/91).

All'atto della ricezione delle domande a ciascun interessato sarà restituita copia della stessa con annotati gli estremi di ricezione (data e numero di protocollo generale).

Entro sessanta giorni dalla ricezione della domanda, previa acquisizione dei pareri degli Uffici interessati (viabilità, urbanistica, lavori pubblici), l'autorizzazione sarà concessa o negata. In caso di diniego, il parere deve essere motivato. Il silenzio eventuale equivarrà a rifiuto.

Per le domande aventi parità di condizioni prevale la cronologia di presentazione.

art. 229 - Obblighi del titolare dell'autorizzazione

È fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di:

- a) verificare il buono stato di conservazione dell'edicola, delle strutture di sostegno e degli eventuali impianti tecnologici;
- b) effettuare tutti gli interventi necessari al buon mantenimento della struttura;
- c) provvedere alla rimozione dell'edicola nel caso di decadenza o revoca dell'autorizzazione o di insussistenza delle

condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione o di motivate richieste da parte dell'Amministrazione comunale. In caso di inottemperanza si procederà di ufficio a cura del Comune ed a spese del soggetto autorizzato;

d) versare all'atto del rilascio dell'autorizzazione e nel caso di installazione su aree pubbliche, il corrispettivo per occupazione di suolo pubblico, secondo la misura e le modalità che saranno fissate nel provvedimento di concessione dell'area.

art. 230 - Ubicazione delle edicole

L'ubicazione delle edicole, anche a carattere provvisorio, non è consentita fuori dei centri abitati (art. 20 c. 2 del Nuovo Codice della Strada in vigore dall'1.10.1993).

Nei centri abitati l'occupazione di marciapiedi da parte di edicole può essere consentita fino ad un massimo della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di due metri. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni di cui all'art. 18 comma 2 del Nuovo Codice della Strada.

art. 231 - Decadenza dell'autorizzazione

L'attività di rivendita deve essere iniziata entro sei mesi dal rilascio dell'autorizzazione. In caso contrario l'autorizzazione cessa di avere efficacia. Sono fatti salvi i casi dipendenti da forza maggiore adeguatamente documentati.

art. 232 - Sanzioni

- 1) Ai titolari delle autorizzazioni per la vendita di giornali e riviste è fatto divieto di:
 - a) sospendere l'attività nel caso di rivendita non stagionale, tranne che per lutto o altri motivi di particolare gravità;
 - b) riservare diverso trattamento alle varie testate;
 - c) affidare in gestione la rivendita salvo il caso di superamento dell'età pensionabile oppure di infermità tale da impedirne la diretta conduzione: in quest'ultima evenienza il titolare deve dimostrare con apposita documentazione la condizione impeditiva ed il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale è tenuto a disporre idoneo accertamento;
 - d) trasferire l'esercizio della rivendita senza la preventiva autorizzazione comunale;
- 2) Le trasgressioni ai divieti di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente comma, comportano l'irrogazione della sanzione amministrativa previste dalla legge 24/11/81 n° 689 e dal D.L.vo 31/3/98 n° 114;
- 3) In caso di recidiva oltre all'applicazione della sanzione amministrativa può procedersi anche alla revoca dell'autorizzazione.
- 4) All'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo, provvede il Sindaco con ordinanza secondo le procedure stabilite dalla Legge n° 689/1981 ed ai sensi della Legge Regionale n° 13 del 10/10/1983. Le relative somme sono introitate direttamente dal Comune.

art. 233 - Norme finali

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alla Legge n° 416/1981 e successive modificazioni ed integrazioni nonché al Nuovo Codice della Strada.

CAPO XIV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

art. 234 - Applicabilità

Il presente Regolamento Edilizio è applicato in tutto il territorio comunale ed entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni della pubblicazione, nell'Albo Pretorio, dell'atto di approvazione definitiva da parte della competente Autorità..

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti i cui lavori non siano ancora iniziati alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina urbanistica e devono adeguarsi ad essa.

Il titolare dell'atto autorizzativo della costruzione, prima di poter iniziare i predetti lavori, deve pertanto sottoporre il progetto all'ulteriore esame dell'Amministrazione, che ne cura l'adeguamento di esso alle nuove disposizioni.

Qualora si tratti invece di lavoro in corso d'opera e di edifici già esistenti all'anzidetta data, essi continuano a restare sotto l'impero delle disposizioni vigenti al momento dell'autorizzazione, salvo in ogni caso la facoltà dell'Autorità comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero indispensabili per la salvaguardia della Pubblica Igiene e del Pubblico decoro.

art. 235 - Abolizione del precedente regolamento

Dal momento di entrata in vigore del presente Regolamento restano abrogati il precedente regolamento Edilizio nonché tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano incompatibili col presente Regolamento.

INDICE

PARTE I

Titolo I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I. PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

- art. 1 - Oggetto
- art. 2 - Principi
- art. 3 - Competenze e responsabilità
- art. 4 – Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG
- art. 5 - Deroghe
- art. 6 – Aggiornamento-Osservatorio
- art. 7 – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Titolo II -LO SVILUPPO SOSTENIBILE

CAPO I. REGOLE GENERALI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

- art. 8 - Definizioni e contenuti
- art.9 - Organismo abitativo e relazioni funzionali
- art.10 - Requisiti generali
- art. 11 - Contenuto del requisito
- art.12 - Classificazione del requisito
- art.13 - Modalità di applicazione del requisito
- art.14 - Requisiti e tipi d'intervento
- art.15 - Requisiti definiti da norme nazionali

CAPO II: PRINCIPI DI BIOCOMPATIBILITA'

- art.16 - Progettazione orientata
- art.17 - Costruzioni edili

CAPO III RISORSE ENERGETICHE - MATERIE PRIME - RISORSE IDRICHE

- art. 18 - Ottimizzare l'impiego di energia
- art.19 – Bandi di concorso di progetti biocompatibili
- art.20 - Obiettivi
- art.21 - Incentivi
- art.22 - Modalità e tempi di istruttoria
- art.23 - Sezioni
- art.24 - Criteri per la determinazione degli incentivi
- art.25 – Vigilanza da parte dell'amministrazione
- art.26 – Certificato di qualità

PARTE II - CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI

Titolo I -NORME PROCEDURALI

CAPO I - L'iniziativa

- art. 27 – Soggetti abilitati
 - 1) concessione edilizia;
 - 2) autorizzazione edilizia;
 - 3) denuncia di inizio attività;
 - 4) autorizzazione paesaggistica;
 - 5) piani attuativi;
 - 6) abitabilità e agibilità.

CAPO II – GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI

Sezione I - GLI INTERVENTI

- art.28 - Tipologia degli interventi edilizi
- art.29 - Manutenzione ordinaria
- art.30 - Manutenzione straordinaria
- art.31 - Restauro e risanamento conservativo
- art.32 – Ristrutturazione
- art. 33 - Nuova costruzione
- art. 34 - Varianti minori
- art. 35 - Varianti ordinarie

- art. 36 – Varianti essenziali
- art. 37 – Varianti per le opere su immobili vincolati
- art. 38 – Demolizioni
- art. 39 – Recupero dei sottotetti
- art. 40 – Parcheggi pertinenziali
- art. 41 – Parcheggi non pertinenziali
- art. 42 – Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

Sezione II - I PROVVEDIMENTI

- art. 43 – Concessione
- art.44 – Opere non soggette a concessione
- art. 45 - Opere urgenti ed indifferibili
- art. 46 - Contributo per il rilascio della concessione
- art. 47 - Autorizzazione edilizia
- art. 48 - Assenso su autorizzazione edilizia
- art. 49 - Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione
- art. 50 - Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione
- art. 51- Caratteristiche dell'atto di autorizzazione
- art. 52 - Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale
- art. 53 - Denuncia di inizio attività
- art. 54 - Presentazione della denuncia documenti ed elaborati richiesti
- art. 55 - Relazione asseverata
- art. 56 - Concessioni edilizie in deroga
- art. 57 - Autorizzazioni edilizie in deroga
- art. 58 - Deliberazioni su opere pubbliche
- art. 59 - Concessioni edilizie in sanatoria
- art. 60 - Autorizzazioni edilizie in sanatoria

Sezione III - DOMANDE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

- art. 61 – Domanda di concessione
- art. 62 – Domanda di autorizzazione edilizia
- art. 63 – Denuncia di inizio attività

Sezione IV - ESAME E DETERMINAZIONI SULLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

- art. 64 – Istruttoria preliminare della domanda
- art. 65 – Esame delle richieste e pareri
- art. 66 – Poteri sostitutivi
- art. 67 – Determinazioni sulla domanda di C.E.
- art. 68 – Caratteristiche dell'atto di concessione
- art. 69 – Varianti al progetto
- art. 70 – Titolare della concessione - voltura
- art. 71 – Validità, decadenza e revoca della C.E, termini di rilascio ed autorizzazione

CAPO III - GLI ORGANI

- art. 72 – Commissione Edilizia
- art. 73 – Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa
- art. 74 – Composizione della Commissione Edilizia
- art. 75 – Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia
- art. 76 – Parere obbligatorio della Commissione Edilizia
- art. 77 – Commissione Edilizia per le funzioni ambientali
- art. 78 – Commissione Edilizia in materia urbanistica
- art. 79 – Commissione Edilizia: funzionamento
- art. 80 – Commissione Edilizia: regolamento interno

CAPO IV REALIZZAZIONE DELLE OPERE E VIGILANZA

- art. 81 – Esecuzione e controllo delle opere
- art. 82 – Inizio dei lavori – generalità
- art. 83 – Inizio dei lavori – atti
- art. 84 – Visite tecniche e ultimazione dei lavori
- art. 85 – Richiesta e consegna dei punti fissi
- art. 86 – Recinzioni provvisorie
- art. 87 – Strutture provvisionali
- art. 88 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta
- art. 89 – Sicurezza e disciplina generale del cantiere
- art. 90 – Operazioni di scavo
- art. 91 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

- art. 92 – Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico
- art. 93 – Funzioni di vigilanza
- art. 94 – Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali
- art. 95 – Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili
- art. 96 – Tolleranze di cantiere
- art. 97 – Interventi non ultimati
- art. 98 – Direttore dei lavori e costruttore
- art. 99 - Documenti da conservare in cantiere
- art. 100 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
- art. 101- Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei lavori
- art. 102 - Responsabilità
- art. 103 – Altre norme per i cantieri edili

PARTE III - ABITABILITA'-AGIBILITA'

CAPO I. PROCEDURE

- art. 104 – Autorizzazione di abitabilità e agibilità – Opere soggette
- art. 105 – Rilascio del certificato
- art. 106 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'abitabilità o agibilità
- art. 107 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

CAPO II. PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, VARIE

Sezione I - PRINCIPI

- art. 108 – Campo di applicazione
- art. 109 - Tutela ambientale
- art. 110 - Classificazione dei locali
- art. 111 – Caratteristiche dei locali
- art. 112 – Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici
- art. 113 – Soppalchi

Sezione II - NORME IGIENICHE

A) Qualità dell'aria

- art. 114 – Riscontro d'aria
- art. 115 – Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica
- art. 116 – Aerazione di tipo indiretto
- art. 117 – Apertura di serramenti

B) Requisiti illuminotecnica

- art. 118 – Illuminazione
- art. 119 – Requisiti di illuminazione naturale e diretta
- art. 120 – Parti trasparenti

C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

- art. 121 – Ambienti di servizio
- art. 122 – Ambienti con impianti di combustione
- art. 123 – Aerazione dei servizi igienici
- art. 124 – Dotazione minima di canne
- art. 125 – Aerazione tramite corti, patii, cavedi
- art. 126 – Impianti speciali
- art. 127 – Corti o cortili
- art. 128 – Patii
- art. 129 – Cavedi

D) Scarichi e rifiuti

- art. 130 – Cavedi tecnici o passi d'uomo
- art. 131 – Impermeabilità e secchezza
- art. 132 – Tipi di acque
- art. 133 – Modalità di scarico
- art. 134 - Limitazioni all'uso dell'acqua potabile distribuita in rete
- art. 135 – Dotazioni impiantistiche minime
- art. 136 – Rifornimento idrico
- art. 137 – Accessibilità all'ispezione ed al campionamento
- art. 138 – Reti e pozzetti
- art. 139 – Obbligo di conferimento
- art. 140 – Locale deposito
- art. 141 – Caratteristiche del locale deposito

E) Norme particolari

- art. 142 – Soffitti inclinati

- art. 143 - Piani seminterrati
- art. 144 - Sottotetti
- art. 145 - Caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici
- art. 146 - Recupero per fini artigianali
- art. 147- Case rurali
- art. 148 - Isolamento dell'umidità
- art. 149 - Riduzione del rischio radon
- art. 150 - Isolamento termico, impianti termici e risparmio energetico
- art. 151 - Ricambi d'aria
- art. 152 - Scale ed ascensori
- art. 153 - Canne fumarie
- art. 154 - Rinvio a leggi particolari
- art. 155 - Decoro generale
- art. 156 - Manutenzione - intervento del Sindaco
- art. 157 - Tabelle stradali e numeri civici
- art. 158 - Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici
- art. 159 - Uscite dalle autorimesse e dalle rampe
- art. 160 - Nuovi passi carrabili
- art. 161 - Zoccolature
- art. 162 - Elementi aggettanti su suolo pubblico
- art. 163 - Intercapedini
- art. 164 - Coperture
- art. 165 - Recinzioni
- art. 166- Marciapiedi e portici
- art. 167- Zone verdi e parchi
- art. 168 - Depositi di materiale
- art. 169 - Cassette per corrispondenza
- art. 170 - Parcheggi
- art. 171 - Impianti per lavorazioni insalubri
- art. 172 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

CAPO VII - ZONA AGRICOLA

- art. 173 - Locali per allevamento e ricovero animali
- art.174 - Disciplina per l'installazione di serre

PARTE IV - DIRITTI D'INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

- art. 175 - Accesso agli atti amministrativi
- art. 176 - Diritti di copia e ricerca
- art. 177 - Certificato di destinazione urbanistica
- art. 178 - Integrazione delle pratiche
- art. 179 - Sanzioni
- art. 180 - Uso di facsimili
- art. 181 - Prescrizione di abusi edilizi minori

PARTE V - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

- art. 182 - Domanda di lottizzazione e documentazione
- art. 183 - Proposta di convenzione
- art. 184 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria
- art. 185 - Procedura per l'autorizzazione alla lottizzazione
- art. 186 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni
- art. 187 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetti, esecuzione e verifiche
- art. 188 - Penalità per inadempienze da parte del lottizzante
- art. 189 - Svincolo della cauzione
- art. 190 - Concessioni edilizie nella lottizzazione
- art. 191 - Compilazione d'ufficio

PARTE VI - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- art. 192 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche
- art. 193 - Percorsi pedonali
- art. 194 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti auto
- art. 195 - Accessi

- art. 196 - Piattaforma di distribuzione
- art. 197 - Scale
- art. 198 - Rampe
- art. 199 - Ascensori
- art. 200 - Corridoi e passaggi
- art. 201 - Porte
- art. 202 - Pavimenti
- art. 203 - Locali igienici
- art. 204 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione
- art. 205 - Impianti telefonici
- art. 206 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- art. 207 - Locali di ufficio accessibili al pubblico

PARTE VII - REGOLAMENTI

TITOLO I - REGOLAMENTO PER LA COLLOCAZIONE DI INSEGNE DI ESERCIZIO, DELLE INSEGNE PUBBLICITARIE E DELLA CARTELLONISTICA

- art. 208 - Disposizioni generali
- art. 209 - Definizioni
- art. 210 - Procedura amministrativa
- art. 211 - Insegne, targhe e pannelli pubblicitari ed altro. classificazione e suddivisione
- art. 212 - Caratteristiche specifiche
- art. 213 - Dimensioni delle insegne
- art. 214 - Criteri generali di specificazione
- art. 215 - Cartellonistica
- art. 216 - Norme transitorie e finali

TITOLO II - INSTALLAZIONE DI RIVENDITA DI GIORNALI E RIVISTE

- art. 217 - Obiettivi
- art. 218 - Definizioni
- art. 219 - Zonizzazione
- art. 220 - Ambito di applicazione del regolamento
- art. 221 - Autorizzazioni rilasciabili
- art. 222 - Localizzazione delle rivendite
- art. 223 - Trasferimento di sede
- art. 224 - Superficie massima
- art. 225 - Distanze minime fra edicole
- art. 226 - Requisiti delle domande
- art. 227 - Autorizzazioni temporanee
- art. 228 - Criteri di priorità nell'accoglimento ed esame delle domande di autorizzazione
- art. 229 - Obblighi del titolare dell'autorizzazione
- art. 230 - Ubicazione delle edicole
- art. 231 - Decadenza dell'autorizzazione
- art. 232 - Sanzioni
- art. 233 - Norme finali

TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

- art. 234 - Applicabilità
- art. 235 - Abolizione del precedente regolamento

