COMUNE DI CASAVATORE

(Provincia di Napoli)

REGOLAMENTO EDILIZIO (1)

Art. 2 comma 4 e art. 4 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380

Adozione: delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 08/10/2004

Approvazione: delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04/10/2005

Approvazione definitiva: Decreto Provinciale n. 1322 del 18/11/2005

Pubblicazione B.U.R.C. n. 2 del 09/01/2006

Presa d'atto del Decreto Provinciale: delibera di C. C. n. 8 del 10/03/2006

(1) *aggiornato con la variante approvata con delibera di C.C. n. 16 del 12/04/2006 e successiva n. 30 del 21/07/2006. Variante pubblicata sul B.U.R.C. N. 37 DEL 14/08/2006*

I REDATTORI:

Arch. Adolfo CRINISIO

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Andrea GAMARDELLA

Il Tecnico Comunale
Geom. Francesco Venturelli

Il Responsabile Servizi Amministrativi
Geom. Vincenzo CORCIONE

Il Sindaco
Dott. Pasquale SOLLO

PARTE PRIMA

Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il RE:
- disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
- disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al comma 1;
- detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
- definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

Capitolo II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2
Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni:

costruzione: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DL 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo codice della strada);

unità immobiliare: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

porticato: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

loggia**:** spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;

facciata**:** parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

fronte**:** porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

piano**:** lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

- **piano terra o piano fuori terra:** il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento almeno sul lato di accesso si trovi alla stessa quota del terreno così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, e sui restanti lati non si trovi ad una quota maggiore di mt –0,50. L'altezza del piano terra, se destinato a commercio o a luogo di riunioni di uso pubblico, non deve essere inferiore ad un'altezza di ml. 3,50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.
- **piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 50cm;
- **piano seminterrato:** il piano di un edificio che non rientri nei due punti precedenti.
- ***spazi interni scoperti:*** si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:
  - **corte:** spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
  - **cortile:** spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;

- **patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- **chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 18,00 e con una altezza normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3,00;
- **cavedio:** spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

***arredi per spazi esterni*:** costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenziali ed in particolare:

- **gazebo:** costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- **pergolato:** costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- **grillages:** struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

***tettoie e pensiline*:** strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

***chiosco*:** costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 5 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

***strutture mobili ancorate al terreno*:** costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non;

Coperture inclinate

Le coperture realizzate con superfici piane inclinate rispetto alla orizzontale prendono il nome di coperture a tetto;

Le superfici piane che costituiscono un tetto prendono il nome di falde. Queste terminano nella parte più bassa con una linea, generalmente orizzontale, che si definisce come *linea di gronda*, dalla quale l'acqua che cade sulla falda può gocciolare e venire raccolta in apposito canale detto grondaia.

Le linee di gronda di due falde che raccolgono le acque incidenti sulle falde stesse si dicono *linee di impluvio.*

Le linee di incontro di due falde che dividono le acque incidenti sulle falde stesse si dicono *linee di displuvio.*

Le linee di displuvio orizzontali generate dall'intersezione di due falde che contengono linee di gronda opposte e parallele si dicono *linee di colmo.*

Si definisce *monta di un tetto* o di una falda, l'altezza della linea di colmo sul piano orizzontale passante per la linea di gronda.

Si definisce *corda*, la distanza orizzontale tra le linee di gronda parallele di due falde opposte.

La pendenza delle falde va indicata in pratica in percentuale, poiché è più semplice in cantiere riportare delle misure metriche piuttosto delle misure angolari.

Per tetti o coperture, si intendono le strutture terminali di un edificio, che hanno la funzione prevalente di *"protezione"* dagli agenti atmosferici, ma poiché costituiscono la conclusione strutturale dell'organismo architettonico, finiscono per rappresentare

l'elemento spesso determinante e caratterizzante di una prassi costruttiva. Le coperture possono assumere denominazioni diverse in relazione alla forma, struttura e materiali impiegati, possono costituire una continuità strutturale con l'edificio, oppure funzionale come *coperchio* posto su di esso.

La copertura, di qualsiasi tipo essa sia, deve proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici (vento, pioggia, neve) e costituire anche una discreta protezione sia alle basse temperature invernali che a quelle elevate dei mesi estivi. In pratica il clima del luogo finisce per determinare la tipologia della copertura, che diventa una delle principali caratteristiche stilistiche dell'architettura.

Pertanto, in linea con quanto predetto e dalla crescente esigenza di contenere i consumi energetici, così come peraltro dettato dalla Legge 10/91, si individuano le caratteristiche tecniche per la progettazione e la realizzazione di tetti.

sottotetto: si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo solaio piano di un edificio con copertura inclinata con una o più falde.

Quelli abitabili sono tali se l'altezza media utile è di ml. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a ml. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti;

La realizzazione dei sottotetti è subordinata a permesso a costruire ed è consentita sugli edifici ricadenti in tutte le zone territoriali omogenee se non in contrasto con quanto riportato nelle relative norme tecniche di attuazione.

Tetto termico: (1)

Si definisce tetto termico il volume tecnico sovrastante l'ultimo solaio piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, configurato con il solaio di copertura ad una o più falde inclinate. Tali manufatti non possono essere adibiti in nessun caso a permanenza di persone in quanto l'altezza media è contenuta nei limiti imposti dall'art.1 del D.M. 05/Luglio/1975 che definisce le altezza minime ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione

Essi possono essere esclusi dal calcolo del volume edificabile purché:

1) *l'altezza della gronda sia funzione dell'altezza limite di ml. 1,50 misurata dalla quota dell'ultimo solaio piano in corrispondenza del punto di intersezione tra la falda e la proiezione interna della parete di facciata;*
2) *l'altezza al colmo (Hc) sia funzione dell'altezza media Hmedia calcolata tra quella limite (1,50) sopra determinata e quella al colmo e tale che l'Hmedia sia minore di ml.2,40;*

L'inclinazione delle falde deve essere costante dalla linea di gronda fino al raggiungimento della linea di colmo. Sono ammesse aperture di abbaini o lucernari esclusivamente per consentire un idoneo ricambio d'aria e comunque non superiore ad 1/8 della superficie di incidenza.

Le zone sottostanti le falde aventi un'altezza inferiore a ml. 1,50 devono essere opportunamente chiuse con tompagni.

Nei fabbricati sprovvisti di cornicione è ammesso l'aggetto della falda ad una misura non superiore a cm. 60 dalla facciata, in modo da avere oltre alla funzione estetica anche quella pratica di protezione della facciata dalle intemperie.

Trattandosi di volume tecnico, la realizzazione dei tetti termici è subordinata ad intervento diretto (Permesso di Costruire). I tetti termici non potranno essere realizzati sui fabbricati provvisti di solaio a camera d'area, tranne nel caso in cui venga giustificata la

necessità con opportuni ed idonei calcoli giustificativi di inefficacia degli stessi ad isolamento termico.

I tetti termici potranno essere realizzati anche sui fabbricati legittimati a seguito del rilascio del relativo titolo concessorio di cui alle leggi 47/85; art. 39 L. 724/94 e L. 326/2003.*Tutti i progetti dovranno essere corredati di calcolo di isolamento termico.*

soppalco**:** Si definisce soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un vano aperto sul vano medesimo.

(1) *aggiornato con la variante approvata con delibera di C.C. n. 16 del 12/04/2006 e successiva n. 30 del 21/07/2006. Variante pubblicata sul B.U.R.C. N. 37 DEL 14/08/2006*

Art. 3
Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie utile (Su)**:** espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

superficie non residenziale (Snr): espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della Su;
c) terrazzi;
d) tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 5% della Su;
e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcamento (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

superficie accessoria (Sa): espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;

- locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n.1444;
- depositi, magazzini, archivi, purché interrati.
- Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcamento, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968 n.1444.

volume complessivo di un edificio: espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio per la morfologia del terreno, l'altezza viene calcolata rispetto alle quote originarie del terreno circostante l'edificio da realizzare.

Nel caso di copertura inclinata, (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e la linea di gronda dell'edificio.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;
- i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
- le tettoie nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
- i balconi e le pensiline;
- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione fino all'altezza massima di ml. 3,00;
- i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,20 m;
- la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti ad uso non abitativo, deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

altezza dei fabbricati, espressa in metri, si misura sul prospetto partendo dal livello del marciapiede, o, in mancanza, dal piano stradale, fino alla linea di gronda se il fabbricato è coperto a tetto od al piano di calpestio del solaio di copertura, se quest'ultimo è piano. Per i fabbricati prospettanti su nuove strade prevista dallo strumento urbanistico o dai piani di lottizzazione approvati, l'altezza dei fabbricati va computata a partire dalla quota media stabilita per il tratto di strada fronteggiante il fabbricato progettato. Gli eventuali volumi tecnici esistenti al di sopra dei piani di calpestio della copertura (torrini scale, ascensori, locali tecnologici) non vengono computati, ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, purchè non superino, come superficie coperta, il 20% dell'area delle coperture e non abbiano altezza superiore a ml. 3,00.

distanza tra i fronti, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza, va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, eccetera), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

distanza dai confini e dal filo stradale: espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

Costruzioni arretrate dal filo stradale: il proprietario che intendesse costruire in arretrato rispetto alla linea stradale in maniera da elevare il fabbricato all'altezza massima consentita assumendo come larghezza stradale quella preesistente più l'arretramento, fermi restando i limiti fissati per il volume totale edificabile, dovrà porlo in essere per l'intero fronte del fabbricato, e l'area risultante dall'arretramento al piano terra o sarà ceduta a titolo gratuito al Comune debitamente pavimentato secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, o dovrà sistemarlo con decorosa recinzione il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dallo stesso.

Art. 4
Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie territoriale: espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

superficie fondiaria: espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie;

superficie lorda di pavimento: espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda

complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

indice di fabbricabilità territoriale: espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

superficie coperta: espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;

rapporto di copertura: è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

Capitolo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 5
Manutenzione ordinaria

1. In riferimento all'art.3, comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Art. 6
Manutenzione straordinaria

1. In riferimento all'art.3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
- riparazione o rifazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
   - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
   - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
   - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
   - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
   - ogni opera provvisionale di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
   - realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
   - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge 24 dicembre 1979, n.650;
   - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
   - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
   - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
   - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;

d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
   - realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
   - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
   - rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
   - realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
   - realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;

e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;

g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali**;**

h) l'accorpamento di unità immobiliari;

i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.

Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 7
Restauro e risanamento conservativo

1. In riferimento all'art.3, lettera b), del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni, si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

a) la conservazione o l'integrazione:
   - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
   - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
   - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
   - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
   - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.

b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia esterne che interne;
   - solai;
   - scale con rampe piane;
   - tetti;

c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
   - volte ed archi;
   - scale con rampe su voltine;

d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
g) il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo;

3. Rientrano nella tipologia del presente articolo gli interventi, consentiti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, volti al ripristino filologico di elementi e/o parti costitutivi degli edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza e/o calamità naturali purchè ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

4. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 8
Ristrutturazione edilizia

1. In riferimento dell'art.3, lettera d), del DPR 6 giugno 2001, n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:
   - opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
   - opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
   - opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;

- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono consentiti nell'ambito dei volumi preesistenti, esclusivamente nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo, e nel rispetto dei parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio e con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente. A tal fine si intende per volume preesistente quello fisicamente esistente purché realizzato in data anteriore al 1942 o, successivamente, in virtù di atto legittimo di licenza o concessione edilizia da parte del Comune o di atto legittimo di sanatoria ai sensi della legge 47/85 del 28/02/1985 e legge 724/94 del 23/12/1994 o di altro titolo rilasciato sulla base di legislazione statale o regionale.

3. Salvo quanto diversamente stabilito dallo strumento urbanistico, nei casi di cui al comma precedente l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita in aderenza a muro cieco o a distanza tra le facciate pari all'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a m 10,00.

4. Agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 9
Nuova Edificazione

1. In riferimento dell'art.3, lettera e), del DPR 6 giugno 2001, n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni, si definiscono interventi di nuova edificazione e/o costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a) b) c) d) del citato DPR 380/2001. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- istallazioni di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- istallazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali Roulottes, Campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

2. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio del permesso a costruire alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.lgs. n. 301/01 (T.U. Edilizia), che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.lgs. n. 301/01 (T.U. Edilizia) che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché l'avente titolo si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Agli interventi di cui al presente articolo per le edificazioni destinate alla residenza, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali. Per le edificazioni a destinazione non residenziali, si applicano inderogabilmente le norme di cui al DM del 2 aprile 1968 n° 1444 art. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10
Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art.3, lettera f) del DPR 6 luglio 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 11
Esemplificazione delle tipologie di intervento

1. La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

Art. 12
Demolizione

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Art. 13
Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.3, lett. d) del DPR 380/2001. In tal caso l'atto di controllo comunale è la DIA di cui all'art.22, comma 3 lettera a) del DPR 380/2001.

2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. La superficie massima di un soppalco non può superare il 60% della superficie del singolo ambiente da soppalcare.

4. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

5. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza minima di ml. 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. B) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. Per le destinazioni diverse da quelle di deposito, si applica l'altezza prevista dalla normativa vigente.

7. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

8. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 14
Frazionamenti e fusioni immobiliari

1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento. Il frazionamento è consentito solo se specificamente previsto dagli strumenti urbanistici ed è soggetto sempre a Permesso a Costruire;

2. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui alla normativa esistente.

3. L'accorpamento di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare di una costruzione esistente costituisce un intervento di fusione.

PARTE SECONDA

Capitolo I - NORME PROCEDURALI

Art. 15
Certificato di destinazione urbanistica

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di cui al successivo art. 17 o i tecnici abilitati, da essi delegati, possono richiedere al Responsabile dell'Area Tecnica il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

3. Il certificato, deve essere allegato alla domanda di permesso a costruire di cui al successivo art 26.

Capitolo II - PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 16
Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

1. Chiunque abbia titolo di cui al successivo art. 17, che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al capitolo III della parte prima, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo cap.IV.

2. I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:
   a) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo V;
   b) il permesso a costruire, di cui al successivo capitolo VI;

3. Per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967 non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si chiede l'esecuzione determinino modifiche di parti dell'edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 e seguenti della L 47/85 e dell'art.39 della L 724/94, non ancora definita, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; la preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio abilitate, e inoltre i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) del comma 2 che nell'ipotesi, ove consentiti, sono subordinati a provvedimento autorizzativo.

Art. 17
Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi

1. Hanno diritto a richiedere titoli abilitativi o a denunciare gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 16 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

a. il proprietario dell'immobile;
b. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
c. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
d. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
e. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
f. il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del codice civile;
g. l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
h. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
   - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
   - l'assegnatario di terre incolte;
   - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
   - il concessionario di miniere e di beni demaniali;

- colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, eccetera) anche qualora non siano proprietarie delle area sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Art. 18
Documentazione attestante il titolo

1. I soggetti di cui al precedente art. 17 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione.

2. Nei casi di cui alla lettera h) dell'art. 17, il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

Art. 19
Progettisti

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 16, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non sia inibito lo svolgimento della libera attività professionale.

Capitolo III - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 20
Opere soggette ad attività libera

1. Fatti salvo le aree sottoposte a vincoli di carattere architettonico storico e/o ambientale sia Statali che Regionali nonché per le aree di tipo A, sono soggette ad attività libere i seguenti interventi:

a. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 5 del presente regolamento;
b. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Le opere di cui al presente articolo sono soggette alla presentazione di comunicazione da parte dell'avente titolo con la descrizione dei lavori a farsi.

Capitolo IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 21
Opere subordinate alla Denuncia di Inizio Attività

1. 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, come recepiti e coordinati nel D.P.R. 380/01 modificato dal D.lgs. n. 301/01 (T.U. Edilizia), nonché quelli previsti dalla L.R. 28/11/2001 n. 19, quando siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina edilizia vigente, quali:

a. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'artt. 6, 7, del Presente Regolamento;
b. recinzioni, muri di cinta e cancellate, nei limiti previsti dal presente regolamento;
c. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
d. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
e. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
f. gli interventi sottoposti a permesso a costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano 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;
g. I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera g) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
h. le varianti ai permessi a costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;
i. i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino rilevanti interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, ma che non incidono sui volumi e sulle superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
j. la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8 e succ. modif. ed integrazioni;
k. la realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di immobili, sia adibiti ad abitazione che ad uso diverso, da realizzare nel sottosuolo, del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione esistente.
l. la realizzazione di tettoie, pensiline o box autorimesse, di pertinenza delle singole unità immobiliari, nei limiti previsti nel presente Regolamento.

Art. 22
Presentazione della DIA - documenti ed elaborati richiesti

1. La denuncia per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 23, deve essere presentata dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo di cui all'art.17 del presente Regolamento, almeno trenta 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 ad ultimazione di lavori deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

2. 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.

3. alla Denuncia di Inizio attività deve essere allegata la seguente documentazione ed elaborati:

a. dichiarazione del proprietario, resa sottoforma di autocertificazione, il quale attesta:
   - di avere pieno titolo ad effettuare i lavori di cui alla denuncia e di essere nella piena disponibilità dell'immobile;
   - che lo stesso immobile è stato legittimamente costruito, indicandone il relativo titolo autorizzativo, ovvero che per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003 ovvero che l'immobile è privo di titolo autorizzativo in quanto costruito prima del 1942;
b. atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione nonché le relative accettazioni;
c. dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie;
d. progetto, asseverato da un tecnico abilitato, composto da:
   - relazione ed elaborati grafici di rilevo, costituiti da piante, prospetti e sezioni, opportunamente quotati con indicazione delle destinazioni d'uso e degli accessori, di scala non inferiore 1:100, e stralcio dello strumento urbanistico vigente;
   - relazione ed elaborati grafici di progetto costituiti da piante, prospetti e sezioni, opportunamente quotati con indicazione delle destinazioni d'uso e degli accessori, in scala non inferiore 1:100;
e. dichiarazione del tecnico, resa sottoforma di autodichiarazione in cui si attesta:
   - che il progetto è redatto in conformità della legge 09/01/1989 n. 13;
   - che il progetto è redatto in conformità della legge 46/90 e succ. modificazioni ed integrazioni;
   - che lo stato dei luoghi, è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati;
f. documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza dell'intervento, firmata dal tecnico;
g. relazione geologica, ove necessaria;
h. atto unilaterale d'obbligo trascritto presso la CC.RR.II., quando né ricorrono i presupposti;
i. autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
j. perizia asseverata circa la piena conformità di volume tra il vecchio e nuovo manufatto nella ipotesi di demolizione e ricostruzione;
k. progetto di sistemazione dell'area, nell'ipotesi previste dall'art. 6 del regolamento attuativo della legge regionale 19/01;

l. documentazione da produrre per il parere igienico-sanitario, per i casi previsti, così come indicata all'art. 27 del presente Regolamento.

4. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo le autorizzazioni, le copie delle denunce di inizio attività precedenti, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché le trasformazioni eseguite e i dati dei professionisti abilitati.

5. Ove, entro il termine indicato dal comma 1 del presente articolo, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile dell'Area Tecnica, 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.

6. 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, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

7. 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.

8. Nel caso di accertamento di opere eseguite o in corso di esecuzione in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da questa si applicano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/01 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/01 (T.U. Edilizia).

9. Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in triplice copia.

Art. 23
Opere per favorire l'eliminazione di barriere architettoniche

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del Professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del Capo III dl D.P.R. 380/2001.

2. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'art. 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in

prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, del Codice Civile.

3. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

4. Resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

5. Le opere di cui al presente articolo possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

6. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

7. Fermo restando l’obbligo del preavviso e dell’invio del progetto alle competenti autorità a norma dell’art,94 del DPR 380/01, l’esecuzione delle opere edilizie di cui all’art.78 del DPR 380/01 da realizzare in ogni caso nel rispetto delle normative antisismiche di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta ad autorizzazione di cui all’art.94 del DPR 380/01. L’esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

8. L'esecuzione delle opere edilizie di cui al presente articolo è soggetta a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, in relazione alla tipologia delle opere da realizzare ed in conformità a quanto riportato negli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

9. Alle domande ovvero alle comunicazioni al Responsabile dell’Area Tecnica relative alla realizzazione di interventi di cui alla presente legge, è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

10. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all’art. 1 comma 4 della L. 13/89.

Capitolo V - PERMESSO A COSTRUIRE

Art. 24
Oggetto

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

a) gli interventi di nuova costruzione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici utili, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
d) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico ad eccezione di permessi a costruire già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento;
e) i parcheggi non pertinenziali.

2. Hanno i medesimi effetti del permesso a costruire:

a. la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 12 della Legge Regionale 28 dicembre 2004 n.16, con le procedure disposte dallo stesso articolo e per le opere e i programmi di cui al comma 1 del medesimo art.12;
b. la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, della Regione Campania e della Provincia di Napoli, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive integrazioni e modificazioni.

3. Il permesso di costruire può essere:

- oneroso ai sensi dell'art.16 T.U. Edilizia;
- gratuito, o convenzionato ai sensi dell'art.17 T.U. Edilizia.

Art. 25
Richiesta e documentazione del permesso a costruire

1. Il permesso a costruire viene richiesto al Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi della legge 15 maggio 1997 n°127 e successive modifiche ed integrazioni, sarà cura del Responsabile dell'Area Tecnica al suo rilascio. La richiesta del permesso di costruire deve essere indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica e viene avanzata dagli Enti o Persone proprietari degli immobili. I richiedenti non proprietari sono tenuti a specificare le ragioni ed i titoli per i quali chiedono la concessione stessa allegando il relativo titolo che li autorizza.

2. Nella richiesta dovranno specificare le generalità e la residenza del richiedente, l'indicazione del progettista con esplicita indicazione dell'iscrizione all'ordine professionale.

3. Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art.11 della legge 28/1/77 n. 10, per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

4. La richiesta dovrà essere corredata come segue:

- Istanza in carta da bollo del Richiedente, in essa dovranno essere indicate la natura delle variazioni allo stato dei luoghi e quella delle presenti norme che l'autorizzi;
- Certificato di destinazione urbanistica del suolo rilasciato dall'U.T.C.;
- Titolo di proprietà o equivalente documento;
- Documentazione planimetrica che indichi su mappa catastale le aree sulle quali insisterà la costruzione una volta assentita;
- Su mappa di scala non superiore a 1:2000, le indicazione del Piano Regolatore o del Piano Particolareggiato di esecuzione, ovvero della lottizzazione convenzionata;
- Su mappa in scala non superiore ad 1:500 le indicazioni di quote originali e di variazione di esse, con la indicazione delle nuove opere, estese fino a comprendere punti riconoscibili in piante a scala maggiore.

5. Per le costruzioni edilizie sono inoltre richiesti i seguenti elaborati:

- Perizia asseverata sullo stato dei luoghi ante opera;
- Rilievo fotografico, a colori in formato 15x30, con indicazione dell'area di intervento;
- Progetto in scala non superiore ad 1:100, e comunque in scala nella quale siano riconoscibili tutti i particolari costruttivi e decorativi. Il progetto dovrà essere corredato 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) La pianta a quota fondazione, dei piani tipo, delle coperture almeno in scala 1:100 (quote interne ed esterne);
  2) Due sezioni di cui almeno una sulle scale ed almeno una sui cavedi, quando esistono - contenenti comunque chiare indicazioni sull'andamento del terreno naturale e del piano di campagna, almeno in scala 1:100 (quote interne ed esterne);
  3) Le indicazioni sulle condutture elettriche ed idriche e sulle fognature; previste e/o esistenti;
  4) L'indicazione degli eventuali edifici vicini, 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;
  5) tutti i prospetti, in scala non inferiore a 1:100;
  6) Un elaborato a 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;
  7) Grafico schematico riportante le misure adottate per il calcolo delle superfici e dei volumi, il calcolo stesso e l'indicazione dei volumi entro e fuori terra;
  8) Una relazione tecnica sui criteri architettonici ed urbanistici posti a base della progettazione dell'opera, sulle strutture previste e sui sistemi di fognatura lurida e pluviale, nonché sulle norme del presente Regolamento e del P.R.G. che si intendono essere a base della richiesta del permesso a costruire in oggetto;
  9) Relazione ed inquadramento geologico ed indicazioni sulla esistenza o meno di vuoti e/o cavità sotterranee e loro consistenza.
  10) Dichiarazione del progettista di aver tenuto conto nella redazione del progetto delle norme di cui alle seguenti leggi, che di conseguenza sono rispettate:
      - Legge 9/1/91, n. 10 sul contenimento del consumo energetico;
      - Legge 5/3/90, n. 46 sulla sicurezza degli impianti;

- Legge 9/1/89, n. 13 sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- D.P.C.M. 1/3/91 e Legge 26/10/95, n. 447 sull'inquinamento acustico;
- Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche ed integrazioni, norma europea di riferimento del sistema di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA); DPR 12 aprile 1996, e successive modifiche ed integrazioni;
- Progetto di monitoraggio ambientale;
- D.P.R. 17/5/88, n. 175 e D.M. 14/5/88 sull'inquinamento atmosferico;
- Decreto Legislativo sulla sicurezza e salute sul luogo di lavoro;
- La conformità agli strumenti urbanistici adottati ed approvati;

6. Nei grafici di progetto (piante prospetti e sezioni) dovranno essere riportate:
   1) L'indicazione della destinazione di tutti i locali entro e fuori terra;
   2) L'indicazione dell'altezza massima dell'edificio, dei cornicioni, dei parapetti, dell'estradosso di tutte le coperture rispetto al cordone di marciapiede, ove esistente, o alla quota della sistemazione esterna di progetto e/o esistente immediatamente limitrofa. Nel caso di copertura a tetto dovranno essere indicate le quote del colmo, della gronda e degli eventuali abbaini.
   3) L'indicazione dell'altezza e dell'aggetto dalla facciata dell'intradosso del primo sporto incidente su suolo pubblico.

7. Per il parere A.S.L., va prodotta la seguente documentazione:

– Relazione tecnico-descrittiva contenente:

1) Cognome e nome del Richiedente ed eventuale ragione sociale dell'impresa avente titolo; città e via (o località) dove è previsto l'intervento edilizio; natura dell'intervento stesso.
2) Breve descrizione delle opere oggetto di permesso o di dichiarazione; breve descrizione del ciclo di lavorazione nel caso di opifici o attività artigianali con particolare rilievo per le attività inquinanti o che comunque possano danneggiare l'uomo e l'ambiente. Dovranno essere descritte anche le modalità ed i sistemi adoperati per la salvaguardia della salute pubblica dell'ambiente.
3) Breve descrizione del sistema di adduzione idrica e di scarico dei liquami e rifiuti liquidi prodotti. Nel caso di prelievo di acque di pozzo occorrerà la preventiva autorizzazione della Provincia di Napoli e l'indicazione del suo eventuale uso potabile (certificato nei modi di legge). Per quanto attiene l'uso di vasche a tenuta, esse dovranno essere ispezionabili e dichiarate a perfetta tenuta stagna già in fase di progetto. Per gli impianti idrici di adduzione, di efflusso e per le vasche a tenuta occorrerà produrre un'apposita tavola grafica particolareggiata. Si raccomanda l'uso di sistemi duali per gli effluenti. Per quanto attiene l'impianto di depurazione, dovrà essere dichiarata la sola installazione, rinviando la documentazione completa all'atto della richiesta di autorizzazione agli scarichi.
4) Nel caso di immissione in atmosfera, si dovrà precisare la quantità di effluenti gassosi e produrre la relativa autorizzazione nei casi richiesti dalla Legge.
5) Nel caso di attività artigianali o industriali nelle quali sia prevista l'emissione di rumore, occorrerà stimare (in linea di massima) la quantità ed indicare i sistemi previsti per riportare il livello nei limiti previsti dalla legislazione vigente (comunale o nazionale).
6) Dichiarazione del tecnico in ordine al rispetto della normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, degli spazi minimi per il parcheggio (ovvero indicazione delle pertinenzialità) e del rispetto della normativa in tema di contenimento dei consumi energetici.
7) Calcolo del massimo affollamento ipotizzabile nelle strutture ricettive con indicazione delle uscite di emergenza rapportate al numero di fruitori.

8) Determinazione del rapporto di illuminazione finestre/pavimento con eventuale integrazione della luce artificiale; determinazione dei ricambi d'aria/ora (sia in forma naturale che artificiale) previsti par i singoli ambienti anche in rapporto alla tipologia di lavoro da svolgere; sistemi adoperati per prevenire l'umidità negli ambienti.

È evidente che tutti gli adempimenti di cui innanzi devono essere rapportati alla tipologia del parere richiesto, ovvero vanno riferiti esclusivamente agli aspetti igienico-sanitari inerenti l'oggetto del permesso o della D.I.A.

- Grafici, che dovranno prevedere:
  1) Una tavola corografica in scala 1:500 con l'indicazione della localizzazione non solo dell'immobile oggetto del parere, ma anche di altri edifici od attività "sensibili a forme di inquinamento". Ovvero, nel caso di industrie insalubri, di attività che possano rappresentare un pericolo per la collettività, dovranno essere indicati (con colori diversi riportati in legenda) le altre attività lavorative, le civili abitazioni e gli spazi ricreativi o per il tempo libero nel raggio di ml. 200.
  2) Una sezione unica in caso di edificio con altezza costante per in tutti i suoi punti, ovvero una sezione per ogni parte dell'edificio che abbia una variazione nell'altezza o che abbia un interesse particolare sotto il profilo igienico-sanitario (altezze di un soppalco, di bagni, ecc.).
  3) Una planimetria, in scala 1:100, di tutti i locali interessati dal parere con indicazione della destinazione d'uso dei vari spazi. Dovranno essere rappresentate porte e finestre e dovranno essere evidenziate, nei casi dovuti, le uscite di emergenza.
  4) Rappresentazione grafica dell'impianto fognario distinto tra acque bianche ed acque nere e luride, ovvero delle acque industriali dove presenti. Dovranno essere evidenziate caditoie, pozzetti di intercettazione ed impianti speciali per la depurazione delle acque laddove previsti.
- Versamento in favore della A.S.L. nella misure prevista dal vigente tariffario regionale.

8. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso a costruire concernenti varianti di progetti già approvati, nel qual caso dovranno essere allegati i grafici e copia del permesso a costruire già assentito.

9. Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in 5 (cinque) copie. Queste saranno di n° 7 (sette) se l'opera è da sottoporre al nullaosta della sezione urbanistica regionale ed alla soprintendenza ai monumenti.

10. Alla domanda dovrà essere allegato il progetto su supporto magnetico in formato .dwg oppure .dxf.

11. Ad ogni domanda di Permesso a Costruire va allegato e compilato in ogni sua parte modello ISTAT/AE.

Art. 26
Procedure per l'esame della richiesta

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

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

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento qualora lo ritenga necessario, può avvalersi e richiedere, entro il termine di cui al comma 2., parere pro-veritate di consulenti esterni di provata esperienza nel settore urbanistico e al suo ottenimento formula proposta di cui al comma 2. redigerendo una relazione scritta al Responsabile di Area, 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.

4. Il permesso a costruire è rilasciato 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.

5. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il permesso a costruire 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.

6. Prima di rilasciare il permesso a costruire, l'Ufficio deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto su immobili vincolati ai sensi della L. 490/99;
- 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;
- ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.
- progetto redatto ai sensi della legge 9/1/91, n. 10, se prescritto, sul contenimento dei consumi energetici;
- progetto redatto ai sensi della Legge 5/3/90, n. 46, se prescritto, sulla sicurezza degli impianti;
- Progetto redatto ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 avente per oggetto eliminazione delle barriere architettoniche, se prescritto.

Art. 27
Determinazioni sulla domanda del Permesso di Costruire

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri interni ed esterni specificati al precedente articolo, il Responsabile dell'Area decide sulla domanda, rilasciando oppure diniegando l'istanza.

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

3. Qualora il Responsabile dell'Area decida di negare il permesso a costruire deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente il permesso.

4. Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il Responsabile dell'Area ha firmato il permesso a costruire 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 del permesso ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

5. Qualsiasi cittadino può prendere visione del permesso a costruire presso gli uffici comunali.

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

Art. 28
Caratteristiche del Permesso di Costruire

1. Il documento con il quale il Responsabile dell'Area rilascia il permesso a costruire all'esecuzione di opere edilizia deve contenere:

1) il riferimento alla data di presentazione della domanda del permesso di costruire ed il corrispondente numero di protocollo;
2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari del permesso a costruire;
3) le generalità ed il codice fiscale del progettista;
4) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso a costruire, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del Permesso a Costruire. Una copia di questi elaborati, con il visto del Responsabile del Procedimento e del Responsabile dell'Area, viene restituita al titolare al momento della notifica del Permesso di Costruire 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. Il permesso a costruire 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 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità di cui all'art. 16 del T.U. Edilizia e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

2. Il permesso a costruire dovrà altresì contenere la seguente dicitura nelle "condizioni generali":

a) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

b) 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.
c) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con idonea recinzione lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
d) 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.
e) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
f) Le opere di recinzione di cui al paragrafo 3 devono rispettare le normative vigenti in materia di codice della strada e di sicurezza in genere.
g) 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.
h) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
i) Il rilascio del permesso a costruire 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.
j) Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 gg, l'avvenuto inizio dei lavori.
k) Il Titolare del permesso di costruire, 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 dal permesso di costruire.
l) Il Titolare dovrà notificare gli estremi del permesso di costruire 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.).
m) Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso di costruire si intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato 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 e succ. mod. ed int.. Il permesso di costruire 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. Esso 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.
n) L'Amministrazione Comunale, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terza persona dall'assenso del permesso di costruire durante il corso dei lavori, nessuna variazione o aggiunta potrà essere fatta al progetto approvato senza ottenere specifica autorizzazione nei modi e nei termini dei precedenti articoli, restando vincolato il richiedente all'esecuzione dei lavori in conformità ai tipi presentati.

Art. 29
Trasferimento del permesso a costruire ad altro titolare

1. Il permesso a costruire non è negoziabile esso può essere trasferito 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 del permesso. In ambedue i casi è necessario richiedere la voltura del permesso a costruire, previa esibizione del titolo ereditario o del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario.

2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire.

Art. 30
Validità - Decadenza - Rinnovo - Annullamento

1. Nel permesso a costruire sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l’inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale le opere devono essere completate non può superare i tre anni dall’inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimenti motivati, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell’opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso a costruire. In tal caso il nuovo permesso, riflette la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/01 come modificato ed integrato dal D.lgs. N. 301/01 (T.U. Edilizia).

4. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

5. Il Permesso a Costruire decade nei seguenti casi:

- mancato ritiro del Permesso a Costruire entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 12 mesi dal suo rilascio;
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove il Permesso risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell’Area e notificata al titolare del Permesso.

7. Il Permesso a Costruire può essere prorogato con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del titolare inoltrata prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l’inizio o prima dell’ultimazione dei lavori.

8. La proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere accordata quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso. Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

9. Sospensione dell'efficacia del Permesso di costruire e della D.I.A.:
   a. Il committente o il responsabile dei lavori trasmette all'amministrazione concedente prima dell'inizio dei lavori, oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente ai seguenti documenti:
   - Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentate, applicato ai lavoratori dipendenti;
   - Certificato di regolarità contributiva. Rilasciato oltre che dall'I.N.P.S. e dall'I.N.A.I.L., per quanto di rispettiva competenza, anche dalle Casse Edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.).

   b. Qualora il committente o il responsabile dei lavori anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa, non trasmetta all'Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo delle imprese esecutrici unitamente alla certificazione della regolarità contributiva delle stesse, è sospesa l'efficacia del permesso di costruire o della D.I.A.

Art. 31
Varianti al progetto approvato

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

2. 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 nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Art. 32
Permesso a Costruire in deroga

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed

esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 33
Opere urgenti ed indifferibili

1. I lavori strettamente necessari a evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, di cui al precedente art.16, non prima di 24 ore dalla comunicazione di cui al successivo comma 2.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione al Responsabile di Area Tecnica**,** nonché al Comando dei VV.UU. e al Comando Provinciale dei VV.FF., denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

3. Per le costruzioni vincolate ai sensi delle leggi n.1089/1939, n.1497/1939 e n.431/1985, la comunicazione di cui al comma 1 va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.

4. La comunicazione può essere inviata:
- dai soggetti di cui al precedente art.17;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

5. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:
- opere di puntellamento provvisionale
- spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornie e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli eccetera, scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- transennamenti di zone costituenti pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.

6. Nei casi di demolizioni di murature, solai interni o di copertura o di parti limitate di fabbricati al fine di eliminare pericolo per la pubblica e privata incolumità, da eseguirsi per ordinanza sindacale ai sensi del comma 2 art. 54 d. lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., nella successiva denuncia di inizio dell'attività per le opere di completamento deve anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto dal tecnico di parte e asseverato ai sensi e per gli effetti di legge.

7. Nei casi di cui al comma 3, il progetto di cui al comma 6, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

Capitolo VI – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 34
Norme in materia di parcheggi pertinenziali

1. La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze immobiliari, da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività, nei limiti di capienza massima imposti dalla L.R. 19/2001, come modificata dalla L.R. 16/2004, ovvero:

- 50 posti auto nei comuni fino a 10.000 abitanti;
- 100 posti auto nei comuni da 10.001 a 50.000 abitanti;
- 200 posti auto nei comuni da 50.001 a 200.000 abitanti.

Sono fatte salve diverse disposizioni dei programmi urbani dei parcheggi nelle zone non sottoposte ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004, vigenti alla data di entrata in vigore della L.R. 28 dicembre 2004 n. 16;

2. Possono realizzarsi parcheggi pertinenziali, previo rilascio di permesso di costruire non oneroso, anche in aree libere non di pertinenza del lotto, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati o al pianterreno di essi, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

3. Nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ed ai vincoli idrogeologici l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela del vincolo.

4. Dall'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del Committente o del Direttore dei lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

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.

6. Possono avanzare richiesta di permesso di costruire per la 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 immobiliari. L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al comma 7, quelle unità alle quali sono legate pertinenzialmente i posti auto da realizzare. Alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di cui al comma 7, i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'Amministrazione comunale.

7. Il permesso di costruire di cui al precedente comma 2 scade decorsi 36 mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al precedente comma 2 nel termine di 36 mesi dalla data di scadenza del procedimento abilitativo, costituirà, per la relativa parte dell'opera, difformità dal titolo edilizio, in tale ipotesi si applicano le sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

8. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, la realizzazione di parcheggi di cui ai commi 1 e 2 , nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età.

9. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

10.L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi 8 e 9 comporta l'acquisizione al patrimonio comunale secondo le procedure di cui all'art.31 del D.P.R. 380/2001.

PARTE TERZA

Capitolo I - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 35
Inizio e conduzione dei lavori

1. Il titolare del permesso a costruire o abilitativo deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

2. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del permesso a costruire dovrà:

a) ottenere dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale gli elementi e dati di cui al successivo comma 5;
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.

3. A tale scopo il direttore dei lavori dovrà essere un ingegnere, architetto, geometra, perito edile o agrario abilitato all'esercizio professionale nell'ambito delle rispettive competenze.

4. Il costruttore dovrà essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione.

5. Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico il titolare del Permesso a Costruire 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.

Art. 36
Documenti da conservare in cantiere

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

a) Il permesso a costruire, l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività 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 e successive modifiche ed integrazioni;
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 e successive modifiche ed integrazioni;
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.

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

Art. 37
Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

1. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile una Tabella informativa di cantiere,conforme alla Circ.del Min. LL.PP. 01/06/90 n° 1729/UL, di dimensioni non inferiori a ml 1.00 (largh.) x ml 2.00 (alt.) collocata in sito ben visibile, entro cinque giorni dalla consegna dei lavori stessi, e riportante le seguenti indicazioni (per lavori privati):

- Comune di Casavatore
- Titolo del lavoro: (Come da dicitura del progetto)
- Estremi della Legge o del piano o di permesso a costruire o di titolo abilitativo:
- Impresa esecutrice (con riferimenti di iscrizione riconosciuta)
- Lavoratori autonomi (eventuali)
- Importo complessivo dei lavori
- Data di consegna dei lavori
- Data di ultimazione dei lavori
- Progettista:
- Coordinatore della sicurezza per la progettazione (D.lgs 494/96 e s.m.i.)
- Direttore dei lavori
- Direttore tecnico di cantiere
- Responsabile della sicurezza in cantiere
- Collaudatore statico in corso d'opera
- Coordinatore della sicurezza per l'esecuzione

Art. 38
Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei lavori

1. L'Ufficio Tecnico ed il Comando di Polizia Municipale esercitano 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 nel permesso nella D.I.A. o titolo abilitativo.

2. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Responsabile dell'Area Tecnica 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.

3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il documento abilitativo 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.

4. Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del Permesso, 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.

5. Ultimato tutto il fabbricato, il titolare deve darne comunicazione scritta al Comune, entro 15 giorni dalla ultimazione.

PARTE QUARTA

Capitolo I - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Art. 39
Certificato di Agibilità

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

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- *a)* nuove costruzioni;
- *b)* ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- *c)* interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

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

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

Art. 40
Procedure per il rilascio

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'Art. 50 comma 3, è tenuto a presentare all'Ufficio competente la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
- *a)* richiesta di accatastamento dell'edificio sottoscritta dallo stesso richiedente, il certificato di agibilità, che l'ufficio competente provvede a trasmettere al catasto;
- *b)* dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- *c)* dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T. U. Edilizia nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. Edilizia.

2. Il Responsabile dell'Area Tecnica comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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

a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001;
b) certificato del competente ufficio tecnico della regione di cui all'art. 62 del D.P.R. 380/2001 attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001; attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV parte della parte II del DPR 380/01;
c) la documentazione indicata al comma 1;
d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/2001.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. competente. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

6. La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77.47 ad Euro 464.81;

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

PARTE QUINTA

Capitolo I - SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Art. 41
Regolamento delle Acque Reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.

2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica.

3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc....) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

4. Non è consentita la costruzione dei pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di permesso a costruire debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

5. Non sono consentiti, per le nuove costruzioni, all'interno delle singole aree pertinenziali, condotte fognarie di tipo miste.

6. E' ammesso l'uso di vasche a perfetta tenuta ed a svuotamento periodico, nei casi in cui per documentata necessità non sia possibile lo scarico diretto in pubblica fogna. La verifica della tenuta va prodotta all'Ufficio Tecnico ogni 4 (quattro) anni mediante perizia tecnica asseverata.

Art. 42
Regolamentazione delle Acque Superficiali e Sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, attraverso idoneo sistema di smaltimento.

2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza la prescritta autorizzazione Provinciale o Regionale.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse previa autorizzazione da parte dei competenti uffici provinciali nonché del giudizio di potabilità nei casi dovuti.

4. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli Uffici Provinciali competenti ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Capitolo II - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI

Art. 43
Requisiti di Fruibilità di Spazi ed Attrezzature

1. La costruzione, deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.

2. Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

Art. 44
Funzione Residenziale e Pertinenze, Uffici E Studi Privati Prescrizioni Generali

1. Il progetto deve dimostrare una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature. In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona.

2. Le esigenze relative allo svolgimento di altre attività (soggiorno, studio, ecc.) saranno assunte come obiettivo di progettazione, senza che diano luogo a prescrizioni dimensionali e morfologiche. Gli spazi per attività principale devono comunque essere dotati di illuminazione e ventilazione naturale, ad eccezione degli spazi per la preparazione ed il consumo dei cibi (cucina) che possono essere realizzati in nicchia aperta su altri spazi per attività principale, purché comunque dotati di adeguata ventilazione meccanica.

Art. 45
Altezza dei Vani

1. Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

- 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.
- 2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.

2. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (hv) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile ed s la superficie utile del vano.

3. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, valgono gli stessi valori suindicati.

4. Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,50 m; è ammessa una altezza minima di 2,20 m. nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli.

Art. 46
Superfici Minime

1. L'unità immobiliare ad uso abitativo, monostanza, fermo restando l'altezza minima interna di ml 2,70, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 45, se per due persone.

2. Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

3. **Cucine**. Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed areato direttamente dall'esterno. Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 mc/hmc ed inseribili in aggiunta, pari a 3 mc/hmc in corrispondenza del piano cottura. In tal caso lo spazio soggiorno (di superficie di 14 mq previsto dal D.M. 5.7.1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

4. **Bagni**. Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio destinato a servizio igienico. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime. Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad idonea altezza di facile lavatura. Per le dimensioni e dotazioni si rimanda al D.M. 5.7.1975.

5. **Superficie abitabile**. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi.

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

7. **Soggiorno**. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

8. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 47
Attività diverse dalla Residenza
Prescrizioni Generali

1. Il progetto deve dimostrare un'articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto e al normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

2. **Altezze degli Spazi**. Per gli spazi destinati all'attività principale relativi alle destinazioni sopra definite l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a 3.00 m. Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima, deve risultare non inferiore a 2.70 m; per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici, il limite è fissato in 2,40 m.

3. **Superfici e dotazioni Minime *(Per i Luoghi di Lavoro)***. Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc.) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dalle norme di legge in particolare al D.P.R. 303/56 e successive modifiche ed integrazioni.

4. **Uffici e studi**. Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14 mq. Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati la superficie minima deve essere 9 mq/vano, garantendo per ogni addetto almeno 6 mq.

5. **Servizi Igienici**. I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,2 mq ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Resta ferma comunque l'applicazione della norma relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti. Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti. Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi. Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi. Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

6. **Mensa**. La mensa, il locale o la zona di ristoro devono essere realizzati nei luoghi di lavoro ogni volta che le persone occupate rimangono nel fabbricato a consumare cibi o bevande durante gli intervalli e le pause di lavoro. Tali locali devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

Art. 48
Dotazioni Impiantistiche Minime

1. Gli spazi, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

2. **Destinazione Residenziale ed assimilabili - *Spazio Cucina*.**

- *Impianto idrosanitario:* Gli spazi cucina devono possedere:
  a. Un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata.
  b. Un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di terminali per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello, dalla lavastoviglie, lavatoi ecc. e confluite in autonome condotte di scarico.

- *Impianto gas:* Gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove sia presente, con la caldaia. In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal D.M. 21.4.1993, approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.
- *Impianto smaltimento aeriformi:* Gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica.
- *Impianto elettrico*: L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato secondo la normativa vigente. In linea generale, il requisito di legge si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente (legge 5.3.1990, n. 46 e successive modifiche ed integrazioni, nonché relativi decreti di attuazione, e delle norme CEI vigenti).

3. ***Spazio* Bagno.**

- *Impianto idrosanitario:* Gli spazi bagno devono possedere:
  a. Tre terminali, a servizio del lavabo, del bidet e della vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente.
  b. Un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità di acqua tale da garantire la pulizia del water stesso.
  c. un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

  Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidet, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista. Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari:
  - water;
  - bidet;
  - lavandino;
  - vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

PARTE SESTA

Capitolo I - MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI

Art. 49
Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento di idoneo titolo autorizzativo.

3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la sicurezza degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o permesso, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Responsabile dell'Area Tecnica e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o permesso.

Art. 50
Facciate degli edifici ed elementi di Pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, ecc.

2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 80 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengo in tempi diversi.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti. Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

Art. 51
Aggetti e Sporgenze

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- ml 0,20, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
- ml 2,00 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 4,50 dal piano stradale. Comunque la loro proiezione non può superare il 70% della larghezza del marciapiede, in mancanza di marciapiede saranno consentiti solo balconi alla romana.
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo se aventi il bordo inferiore a un'altezza non inferiore a ml 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 in assenza di marciapiede.
- Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
- Le vetrine non potranno sporgere oltre il piano di facciata, e devono essere comunque inserite solo nei vani architettonici originari e propri del disegno della facciata stessa.
- Gli accessi ai locali a piano terra sia essi a destinazione abitativa che commerciale, non potranno in alcun modo avere infissi che nel loro raggio di apertura invadano la sede stradale.

Art. 52
Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti sono disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. delle relative Zone Omogenee.

Art. 53
Coperture, Canali di Gronda, Pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precisa previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

2. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici le pluviali devono essere incassate per un'altezza di almeno ml 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzate in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 54
Aperture dei Sotterranei su Spazi Pubblici ad Uso Pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici ed in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 55
Scale, Rampe, Ascensori

1. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e minima ml 1,00 nel caso di ristrutturazioni. Le scale devono essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

3. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione zenitale, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

4. Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. In tutti i nuovi edifici con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap, in virtù delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di cui all'art. 25 del presente Regolamento. Gli ascensori devono essere muniti, in particolare, di un meccanismo di arrivo al piano più vicino, in caso di guasto o di mancanza rete.

5. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di ml 1,30. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, deve essere assicurato un buon isolamento acustico.

Art. 56
Numerazione Civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili). La normativa in merito è definita da apposito atto comunale.

Art. 57
Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d’arte. In assenza di un "Piano di Arredo Urbano" il Comune potrà dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse.

2. L’apposizione è soggetta a specifica titolo abilitativo ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, come disciplinato da apposito regolamento comunale.

3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Capitolo II - SPAZI PUBBLICI

Art. 58
Passi Carrai ed uscita dalle Autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa se dovuta.

2. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva.

3. In ogni caso prevalgono le norme del codice della strada.

Art. 59
Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

2. E' facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica concedere o negare tale autorizzazione previo parere del Comando di Polizia Municipale, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno ml 1,00 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione di acqua.

4. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o di inquinamento atmosferico.

Art. 60
Recinzioni, muri di cinta e cancellate

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dal codice della strada.

2. Le recinzioni che prospettano strade pubbliche o private devono essere conformate da una muratura di base di altezza non superiore a ml 1,50, ed una sovrastante barriera in metallo. L'altezza complessiva della recinzione non potrà superare i ml. 3,00.

3. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art. 61
Spazi Inedificati

1. Le aree inedificate non devono essere lasciate in stato d'abbandono ma devono essere soggette a sistemazione a verde, nonché manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari: le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione, di disinfettazione e di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Art. 62
Occupazione di Suolo Pubblico

1. Il titolare del titolo abilitativi o del Permesso a costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

2. Il Titolo abilitativo viene rilasciata dal Responsabile dell'Area di Polizia Municipale. L'autorizzazione è soggetta al pagamento della Tassa di occupazione nei modi stabiliti dal Comune.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o del permesso a costruire ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

Art. 63
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, piazze, suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

5. E’ consentita, previo parere del Comando di Polizia Municipale, l’apposizione di dissuasori di traffico avente un’altezza variabile dai ml. 0,30 ai ml. 0,50 a protezione dei marciapiedi onde evitare la sosta selvaggia degli autoveicoli.

PARTE SETTIMA

Capitolo I - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE – NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Art. 64
Norme tecniche di buona costruzione

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

2. In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 5/11/71 n. 1086, e dal D.M 14/2792 , dalla legge 2/2/74 n. 64, e dal D.M. 24/1/86, nonché dal D.M. relativo alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M.L.P. 3/12/87 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui al D.M.L.P. 11/3/88 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 65
Norme di sicurezza antincendio - Nulla osta dei VV.FF.

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazioni dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16/5/87 n. 246 e legge 818/84 e successive modifiche ed integrazioni.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso prescritto dalle vigenti norme, ed in particolare per i seguenti edifici prima dell'esame del progetto:

a) edifici industriale ed artigianali;
b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
c) locali, edifici, ed impianti pubblici e di uso collettivo;
d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 24,00;
e) autorimesse, anche private, con capienza superiore alle 9 autovetture;
f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml. 20,00;
h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora;
i) edifici a struttura metallica;
j) edifici a struttura in legno.

Art. 66
Prescrizione per tutti gli edifici

1. Tutti gli impianti relativi sia agli edifici di uso civile, che ad immobili adibiti ad attività produttiva, al commercio, al terziario ed altri usi, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di cui alla legge n. 46 del 5/3/90, e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91 n. 447. A tal fine all'atto della richiesta del permesso a costruire dovrà essere depositata dichiarazione asseverata del progettista che in sede progettuale sono state rispettate tutte le norme in merito. Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere depositato al Comune il progetto, redatto da un tecnico abilitato a tanto, degli impianti.

2. Il Responsabile dell'Area Tecnica rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti istallati dove previsto, salvo quanto disposto dalle vigenti leggi.

3. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti disposizioni in materia; ed in particolare, ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, delle norme di cui alla legge n. 10/91 e del D.M. 23/11/82.

4. Gli impianti di ascensore e montacarichi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione incendi come definito dagli artt. 8, 9, 10, 11 del D.P.R. 1497/63 e delle regole di sicurezza di cui al D.M. 9/12/87, n. 587.

5. Per gli impianti di ascensore negli edifici considerati nel D.P.R. 384/78, valgono le norme ivi contenute.

Art. 67
Particolari prescrizioni cautelative

1. Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costituite da travi di legno e tavole salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Vigili del Fuoco in occasione di mostre ed esposizioni.

2. E' vietato costruire scale di legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

3. I tetti di legno, se di lunghezza superiore ai ml. 30 debbono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno ml 0,38 di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a ml 0,50 oltre la copertura.

4. Gli abbaini dovranno distare almeno ml 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

5. Il Responsabile del Procedimento, può ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

6. E' assolutamente vietato l'uso di paglia, legno ed altro materiale infiammabile per la copertura del tetto.

7. Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili devono di norma essere isolati dalle abitazioni, e, ove siano contigui, debbono esserne separati da un muro dello spessore

non inferiore a ml 0,38 ed avere nel tetto un muro tagliafuoco di altezza non inferiore ad un metro.

8. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

9. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve essere isolato, mediante saracinesche, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Art. 68
Focolai - Camini - Caldaie - Condotti speciali

1. Per i focolai, le stufe, le caldaie, etc. è prescritto che siano costruite sopra solaio o volte in muratura, e sopra materiali incombustibili.

2. Ogni apparecchio di combustione deve essere munito di propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungatesi oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura o di altro materiale idoneo.

3. Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai e di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo e di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno cm 3.

4. E' vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico. In ogni caso la fuoriuscita di fumi, deve verificarsi a non meno di dieci metri da vani finestre o porte a quota uguale o superiore.

5. Il vapore che si scarica da motori e da altri apparecchi a vapore nonché i gas provenienti dalle motrici debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo ed altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati sottostati.

6. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. E' comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

7. Le condutture e gli impianti elettrici debbono rispondere alle prescrizioni di sicurezza della C.E.I..

8. Nello scantinato sono vietati i locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile e materiali infiammabili.

9. Il locale caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

10.per quanto attiene la denuncia di ridotto inquinamento atmosferico, va ottemperato quanto previsto dalla corrente legislazione nazionale e regionale.

Art. 69
Autorimesse - Edifici di uso pubblico

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D. M. 31/7/34, alle successive circolari emanate dal Ministero dell'Interno, al D.M. 20/11/81.

2. Le sale di proiezione cinematografica, i teatri e le sale da ballo e gli altri locali ed edifici che siano comunque di uso pubblico, debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti al momento della costruzione e della destinazione.

Art. 70
Recinzione della zona dei lavori

1. Chiunque intenda intraprendere la esecuzione di una opera edilizia di qualsiasi natura che interessi il suolo stradale e disturbi o renda comunque pericoloso il transito, prima di dare inizio ai lavori deve recingere il luogo assegnato all'opera con idonea recinzione d'aspetto decoroso.

2. L'autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal Responsabile della Polizia Municipale, deve contenere tra l'altro l'indicazione:
a) del suolo pubblico che la recinzione possa eventualmente delimitare;
b) dell'altezza della recinzione medesima;
c) del periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

3. I serramenti delle aperture d'ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno, essere muniti di serramenti ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

4. Tutti i materiali e le attrezzature per la costruzione e la demolizione debbono essere posti nell'interno del recinto.

5. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Responsabile della Polizia Municipale, debbono però collocarsi nel tratto stradale due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Art. 71
Segnalazioni dei cantieri

1. Le recinzioni, debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in. corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di ml 2 da questi.

2. In ogni angolo deve essere inoltre posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spesa del proprietario, dal cadere del giorno al mattino secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

3. Tali lanterne debbono essere di dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza, ed avere, inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto, altrimenti di colore verde.

Art. 72
Ponti e scale di servizio

1. I ponti, gli anditi, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere poste in opera solidamente secondo le migliori regole dell'arte ed in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai. Debbono pertanto essere munite di parapetto chiodato internamente, con corrimano fissato all'altezza di un metro e di uno zoccolo di riparo, aderente al tavolato, di altezza sufficiente ad impedire la caduta laterale dei materiali.

2. E' prescritto che le travi collocate a sbalzo siano assicurate all'interno dei muri e sostenute da pontoni.

3. I collegamenti fra le diverse parti dei punti debbono essere separati con gattelli e con regoli di ferro.

4. Nella disposizione dei ponti di servizio, è fatto obbligo di conservare in opera il ponte immediatamente inferiore a quello sul quale si lavora e questo deve avere le tavole costantemente raddoppiate. E' vietato l'uso delle scale mobili per il trasporto dei materiali.

5. I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale debbono essere preventivamente approvati dall'Autorità comunale.

6. I ponti e le scale di servizio di cui al presente articolo devono comunque essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

Art. 73
Demolizione - Scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie è prescritto procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse etc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2. Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dei tetti.

4. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti fatti discendere con cautele attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammucchiati in appositi spazi ovvero dentro le recinzioni, quando non siano versati direttamente dai canali sui mezzi di trasporto.

5. Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

6. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimetterli in opera a totale sua spesa.

7. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

8. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbadacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte.

9. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.

10. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.

11. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

12. Per lo smaltimento di rifiuti speciali o pericolosi provenienti da scavi o demolizioni si rinvia alle normative vigenti in materia.

Art. 74
Precauzione per assicurare la nettezza delle strade

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

2. Chiunque effettui il trasporto dei materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, motocarri, carriole, etc. deve provvedere che il mezzo adeguato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

3. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 75
Sospensione ed ultimazione dei lavori

1. Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia dell'igiene e della pubblica incolumità. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.

2. Trascorso un mese dalla sospensione delle opere deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico o, con materiali ponti e puntellature.

3. Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere le recinzioni, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro.

Art. 76
Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono

addetti ai lavori valgono le prescrizioni del D.P.R. 7 gennaio 1956 n. 164 e del D.P.R. 27 aprile 1955 n. 547 e succ. modif. ed integrazioni, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori in particolare del Decreto leg.vo n. 494/96 e 528/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 77
Responsabilità degli esecutori di opere

1. L'osservanza delle precedenti disposizioni riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni, non esime l'appaltatore e il direttore dei lavori dalla responsabilità circa l'idoneità delle medesime, come di ogni altro mezzo d'opera; ad essi pertanto spetta di porre la maggior cura per evitare ogni danno alle persone ed alle cose.

2. Il Sindaco, mediante l'opera di funzionari ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori eventuali cautele.

PARTE OTTAVA

Capitolo I - DIRITTI D'INFORMAZIONE - ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Art. 78
Accesso agli atti amministrativi

1. Chiunque, può prendere visione presso l'Ufficio Tecnico delle pratiche edilizie presentate e dei relativi atti di progetto.

2. 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.

3. 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.

4. 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. 79
Diritti di copia e ricerca

1. 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. 80
Uso di facsimili

1. 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.

PARTE NONA

Capitolo I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 81
Abrogazioni di norme regolamentari

1. Sono abrogate tutte le norme regolamentari in contrasto con le norme del presente Regolamento.

Art. 82
Norme Finali

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge che attengono alla materia Urbanistica, Sanitaria e della Sicurezza, nonché al Nuovo Codice della Strada.

2. In caso di contrasto con le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale in vigore, ovvero con normative nazionali o regionali vigenti approvate successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, queste prevalgono su quanto riportato nel presente Regolamento Edilizio. Fermo restando la necessità di adeguare il presente Regolamento alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 16/2004.

Art. 83
Applicabilità del regolamento

1. Il presente Regolamento è applicato in tutto il territorio comunale ed entra in vigore il giorno successivo all'approvazione degli organi competenti.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti e comunque quanto è in materia dell'art. 9 del Regolamento in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina urbanistica e devono adeguarsi ad essa.

3. 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.

4. 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.

5. La redazione del Regolamento Edilizio è stata curata dall'Arch. Adolfo Crinisio Responsabile dell'Area Tecnica, dal Geom. Andrea Gamardella Responsabile Servizi Tecnici, dal Geom. Vincenzo Corcione Responsabile Servizio Amministrativo e dal Geom. Francesco Venturelli Tecnico Comunale.

INDICE:

PARTE PRIMA

Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento pag. 2

Capitolo II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Definizioni pag. 3

Art. 3 - Parametri edilizi pag. 6

Art. 4 - Parametri urbanistici pag. 8

Capitolo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 5 - Manutenzione ordinaria pag. 10

Art. 6 - Manutenzione straordinaria pag. 10

Art. 7 - Restauro e risanamento conservativo pag. 12

Art. 8 - Ristrutturazione edilizia pag. 13

Art. 9 - Nuova Edificazione pag. 14

Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica pag. 15

Art. 11 - Esemplificazione delle tipologie di intervento pag. 15

Art. 12 - Demolizione pag. 15

Art. 13 - Soppalchi pag. 16

Art. 14 - Frazionamenti e fusioni immobiliari pag. 16

PARTE SECONDA

Capitolo I - NORME PROCEDURALI

Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica pag. 17

Capitolo II – PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 16 - Opere soggette a procedimento abilitativo comunale pag. 18

Art. 17 - Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi pag. 18

Art. 18 - Documentazione attestante il titolo pag. 19

Art. 19 - Progettisti pag. 19

Capitolo III – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 20 - Opere soggette ad attività libera pag. 20

Capitolo IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 21 - Opere subordinate alla Denuncia di Inizio Attività pag. 21

Art. 22 - Presentazione della DIA - documenti ed elaborati richiesti pag. 21
Art. 23 - Opere per favorire l'eliminazione di barriere architettoniche pag. 23

Capitolo V – PERMESSO A COSTRUIRE

Art. 24 – Oggetto pag. 25
Art. 25 - Richiesta e documentazione del permesso a costruire pag. 25
Art. 26 - Procedure per l'esame della richiesta pag. 28
Art. 27 - Determinazioni sulla domanda del Permesso di Costruire pag. 29
Art. 28 - Caratteristiche del Permesso di Costruire pag. 30
Art. 29 - Trasferimento del permesso a costruire ad altro titolare pag. 32
Art. 30 - Validità - Decadenza - Rinnovo - Annullamento pag. 32
Art. 31 - Varianti al progetto approvato pag. 33
Art. 32 - Permesso a Costruire in deroga pag. 33
Art. 33 - Opere urgenti ed indifferibili pag. 34

Capitolo VI – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 34 - Norme in materia di parcheggi pertinenziali pag. 35

PARTE TERZA

Capitolo I – CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 35 - Inizio e conduzione dei lavori pag. 37
Art. 36 - Documenti da conservare in cantiere pag. 37
Art. 37 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere pag. 38
Art. 38 - Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei lavori pag. 38

PARTE QUARTA

Capitolo I – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Art. 39 - Certificato di Agibilità pag. 40
Art. 40 - Procedure per il rilascio pag. 40

PARTE QUINTA

Capitolo I – SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Art. 41 - Regolamento delle Acque Reflue pag. 42
Art. 42 - Regolamentazione delle Acque Superficiali e Sotterranee pag. 42

Capitolo II - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI

Art. 43 - Requisiti di Fruibilità di Spazi ed Attrezzature pag. 44

Art. 44 – Funzione Residenziale e Pertinenze, Uffici E Studi Privati. Prescrizioni Generali pag. 44
Art. 45 - Altezza dei Vani pag. 44
Art. 46 - Superfici Minime pag. 45
Art. 47 - Attività diverse dalla Residenza Prescrizioni Generali pag. 45
Art. 48 - Dotazioni Impiantistiche Minime pag. 46

PARTE SESTA

Capitolo I – MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI

Art. 49 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni pag. 48
Art. 50 - Facciate degli edifici ed elementi di Pregio pag. 48
Art. 51 - Aggetti e Sporgenze pag. 49
Art. 52 - Allineamenti pag. 49
Art. 53 - Coperture, Canali di Gronda, Pluviali pag. 49
Art. 54 - Aperture dei Sotterranei su Spazi Pubblici ad Uso Pubblico pag. 50
Art. 55 - Scale, Rampe, Ascensori pag. 50
Art. 56 - Numerazione Civica pag. 50
Art. 57 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. pag. 51

Capitolo II – SPAZI PUBBLICI

Art. 58 - Passi Carrai ed uscita dalle Autorimesse pag. 52
Art. 59 - Strade, passaggi privati e cortili pag. 52
Art. 60 - Recinzioni, muri di cinta e cancellate pag. 52
Art. 61 - Spazi Inedificati pag. 53
Art. 62 - Occupazione di Suolo Pubblico pag. 53
Art. 63 - Decoro degli spazi pubblici ad uso pubblico pag. 53

PARTE SETTIMA

Capitolo I - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE – NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Art. 64 - Norme tecniche di buona costruzione pag. 55
Art. 65 - Norme di sicurezza antincendio - Nulla osta dei VV.FF. pag. 55
Art. 66 - Prescrizione per tutti gli edifici pag. 56
Art. 67 - Particolari prescrizioni cautelative pag. 56
Art. 68 - Focolai - Camini - Caldaie - Condotti speciali pag. 57
Art. 69 - Autorimesse - Edifici di uso pubblico pag. 58
Art. 70 – Recinzione della zona dei lavori pag. 58

Art. 71 - Segnalazioni dei cantieri pag. 58
Art. 72 - Ponti e scale di servizio pag. 59
Art. 73 - Demolizione – Scavi e materiali di risulta pag. 59
Art. 74 - Precauzione per assicurare la nettezza delle strade pag. 60
Art. 75 - Sospensione ed ultimazione dei lavori pag. 60
Art. 76 - Prevenzione degli infortuni pag. 60
Art. 77 - Responsabilità degli esecutori di opere pag. 61

PARTE OTTAVA

Capitolo I – DIRITTI D'INFORMAZIONE - ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI
Art. 78 - Accesso agli atti amministrativi pag. 62
Art. 79 - Diritti di copia e ricerca pag. 62
Art. 80 - Uso di facsimili pag. 62

PARTE NONA

Capitolo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI
Art. 81 - Abrogazioni di norme regolamentari pag. 63
Art. 82 - Norme Finali pag. 63
Art. 83 - Applicabilità del regolamento pag. 63