

COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO

(Prov. di Caserta)

PIANO URBANISTICO COMUNALE PUC

(Artt. 22-23-24 Legge regionale n° 16 del 22/12/2004)

RUEC

(Artt. 28-29 Legge regionale n° 16 del 22/12/2004)

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Felice Auriemma

Progettisti:

Arch. Romano Bernasconi

Ing. Nicodemo Petteruti

Il Sindaco

Dott. Pasquale De Lucia

Elaborato n.

59

Oggetto:

REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO COMUNALE

Rapp. 1:5.000

maggio 2005

COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Art. 23 – 24 Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004)

RUEC

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 28 – 29 Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

Natura, finalità, oggetto e contenuto del Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, nonché dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, degli artt. 28 e 29 della Legge Regionale della Campania n. 16 del 22 dicembre 2004 è adottato dal Consiglio Comunale di San Felice a Cancelli il presente Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) che è atto normativo dell'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche temporanee, è disciplinata dal presente regolamento oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle prescrizioni degli elaborati grafici e delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generale (PUC) ed attuativi (Pua) vigenti.

Leggi statali e regionali, entrate in vigore successivamente all'approvazione contestualmente al PUC del presente regolamento, prevalgono sul medesimo.

Il Ruec, in conformità alle previsioni del PUC e delle Norme tecniche di attuazione (Nta), individua le modalità esecutive, le tipologie per trasformazioni, modificazione e conservazione del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza degli immobili e delle pertinenze, e garantisce la tutela dei valori ambientali e architettonici, il decoro e l'igiene urbana, il rispetto delle norme in materia energetico- ambientale in conformità agli indirizzi regionali.

Il Ruec disciplina, altresì, le procedure amministrative, le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati, definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

ART.2

Definizioni

A) Costruzione - per "costruzione" s'intende:

- Ogni opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata in qualsivoglia materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

B) Demolizione e Ricostruzione - Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.

Per ricostruzione s'intende:

- qualsiasi intervento anche parziale che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

C) Ampliamento - per "ampliamento" s'intende:

- l'aumento delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazio supplementare;

D) Sopraelevazione - per "sopraelevazione" s'intende:

- la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente

E) Manutenzione ordinaria - s'intende qui riportata integralmente la definizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dell' art. 31 lettera a) della Legge 5/8/1978 n.457 e s.m.i.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

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 non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione 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 ecc. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

F) Manutenzione straordinaria - si richiamano integralmente l'art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e della Legge n. 457/78.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- 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;

b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno graffature e staffe di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno ripartizione dei carichi protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

G) Restauro e risanamento conservativo -si riporta testualmente la definizione di **restauro** di cui all'art. 34 del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 : "...per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale." Si richiama, altresì, integralmente l'art. 3 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/78.

Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Detti interventi comprendono:

a) il ripristino delle parti quali:

- il ripristino delle fronti esterne ed interne.

- Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;
- b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.
- c) La eliminazione delle superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

H) Risanamento conservativo - Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- 3) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni ;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

I) Ristrutturazione edilizia - si richiama integralmente l'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/1978.

Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. Non sono consentiti aumenti di volumetria. E' consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. E' consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. E' consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume, area di sedime a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti sismici.

L) Ristrutturazione urbanistica – Si richiama integralmente l'art.3 lettera e) della legge 457/78 e l'art.3 lettera f) del D.P.R. 380/2001 che così recitano:

- "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".

M) Nuova costruzione – Si richiama l'art.3 lettera e) del D.P.R. 380/2001.

Sono da considerarsi tali gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle lettere A), B), C), D), E), F), G), H), I), L) del presente articolo ed inoltre:

- la costruzione di nuovi edifici entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno del sedime;
- urbanizzazione primaria e secondaria;
- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato;
- installazione di tralicci e torri per impianti ricetrasmittenti;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture quali roulottes, campers, case mobili, ecc, che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi in maniera duratura;
- depositi di materiali e merci ed impianti per attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione del suolo inedificato.
- Interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

N) Planivolumetria - s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di piani attuativi (Pua) del Puc. A solo titolo esemplificativo: elaborati nei quali sia indicata la disposizione

planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

O) Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizio;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico.
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;
- f) parcheggi, autorimesse e box auto.

La definizione degli interventi edilizi sopra descritti 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.3

Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di Piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal PUC.

SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):

Si intende la superficie dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. Al fine della utilizzazione dell'indice fondiario, nonché della verifica del rapporto di copertura, nell'area fondiaria si includono le fasce di rispetto stradale, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica ed ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica.

IT - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il valore massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

IF - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il valore massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

RC - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq):

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie impegnata dalla superficie coperta.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq):

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

VM - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc):

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Sc - SUPERFICIE COPERTA (mq)

Proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica posti al di sopra del livello del suolo, compresi corpi a sbalzo, verande, porticati e tettoie di qualsiasi genere.

Sono esclusi dal computo della Sc:

- Balconi in aggetto di qualsiasi dimensione, anche se in tutto o in parte incassati;
- Cornicioni e gronde, per la parte di sporgenza non eccedente 1,20 mt;
- Pensiline d'ingresso, comunque realizzate, per superficie fino a 10mq;
- Piscine e vasche all'aperto;
- Costruzioni o parti di esse, interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché emergano dal suolo sistemato per non più di un metro nel punto di massima emergenza.
- Parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.).
- Aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole.

H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

E' la differenza di quota tra la linea di terra e linea di gronda del tetto (bordo d'intradosso della copertura). Nel caso di linea di terra a quota non costante, si individueranno parti di facciata a contorno rettangolare o trapezoidale, delle quali resta definita l'altezza media. L'altezza di ciascuna parte così definita non potrà eccedere più del 20% l'altezza massima fissata dal PUC per la zona omogenea di appartenenza.. La media delle altezze non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona omogenea di appartenenza.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici quali torrioni, gabbie scale e ascensori ed assimilabili.

Nel caso di copertura a terrazza l'altezza sarà misurata, nelle singole parti dell'edificio, come differenza tra la quota media della linea di terra della parte ed il pavimento della corrispondente parte di terrazza.

Valgono le limitazioni di cui sopra, relativamente all'altezza massima.

Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a mt 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

V - VOLUME (mc)

Si definisce volume dell'edificio la somma dei volumi dei singoli piani, ottenuti come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore.

Per il primo livello l'altezza di piano si misura con riferimento alla quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio.

Per l'ultimo livello o piano sottotetto, l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

SU - SUPERFICIE UTILE (mq)

Somma delle superfici dell'edificio misurate al netto delle murature, ossia delimitate dal contorno interno delle murature, con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

Snr – SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq).

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni centrali termiche e altri locali similari;

autorimesse singole o collettive;

androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;

logge e balconi.

NP - NUMERO DEI PIANI (n°)

E' il numero totale di piani edificati fuori terra.

Nel caso di edifici su pendio, per i quali tra lato monte e lato valle sussista differenza di numero di piani superiore ad un piano, non sarà computato il primo livello verso valle, ai soli fini della definizione del numero di piani.

DC - DISTANZA DA CONFINI

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie qualora eccedenti la profondità di mt. 1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti ed il confine del lotto stesso.

DE- DISTANZA DAGLI EDIFICI

La distanza tra i fabbricati si considera quando gli edifici si fronteggiano.

Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altra.

La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt.1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti.

SP1 -SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29/9/1964 n.847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- strade, slarghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;
- piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
- rete e impianti di pubblica illuminazione.

SP2 –SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/9/1964 n.847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- servizi socio-assistenziali e per l'istruzione di base, culturali, ricreativi, religiosi;
- servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Lm- Lunghezza massima delle fronti (m).

Per “lunghezza massima delle fronti” si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

1) Chiostrina - Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

2) Cavedio - Si intende per “cavedio” uno 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 sulla 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.

Vt- Volumi tecnici

Sono quelli destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non possono essere inserite all'interno della sagoma dell'edificio, quali ad es. camini di depurazione fumi,

serbatoi, macchine per il trattamento termico, extra corsa di ascensori e montacarichi, vani scala al di sopra della copertura.

.Calcolo del volume - caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici

Il volume quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definito dalle N.T.A del PUC. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiati nella volumetria i volumi tecnici. Sono considerati Volumi Tecnici_ e perciò non computabili ai fini della volumetria del fabbricato. quelli rappresentati dal prodotto tra la superficie e l'altezza dei seguenti locali dell'edificio:

1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;

2. le superfici degli androni di ingresso, pedonali e/o carrabili, fino al limite massimo dimensionale di ml 5 per ml 12: delle scale, con il limite massimo dimensionale di mq 20: degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco. delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

2.1. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale:

2.2. le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici):

2.3. le superfici relative ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento. elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie. ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

2.4 le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati privi dei requisiti di agibilità:

2.5. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;

2.6. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;

2.7. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate trasparenti fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

2.8. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della volumetria gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

3. Nei piani di cui al precedente punto 2.5 è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto 2.4 è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra. Questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto.

Sp- Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

Ip- Indice di piantumazione

Definisce il numero di alberi di medio ed alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

ART.4

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 87 del Codice Civile che “le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali,” per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. In particolare si richiamano la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 con le modifiche ed integrazioni della legge 6 agosto 1967 n. 765; i decreti del Ministero LL.PP. dell' 1 e 2 aprile 1968; le leggi 28 gennaio 1977 n. 10; 5 agosto 1978 n. 457; legge regionale 20 marzo 1982 n.14 “ Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio di funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art.1, II comma, della L.R. 1/9/1981 n.65;” legge 8 agosto 1985 n. 431; legge 26 ottobre 1995, n.447:”Legge quadro in materia di inquinamento acustico”; Decreto legislativo legge 29 ottobre 1999, n. 490 “ Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali”; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”; Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n.137”; Legge regionale 28 novembre 2001 n. 19; legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 “Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei Beni Ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla legge regionale 19 febbraio 1996, n.3”; **Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 “ Norme sul governo del territorio,”** cui si rimanda, con riferimento particolare all'art. 49, che evidenzia abrogazioni e modificazioni di precedenti provvedimenti legislativi, nonché tutte le leggi, decreti e disposizioni statali e regionali, ancorché non citate, in materia urbanistica ed edilizia.

Capitolo II **TITOLI ABILITATIVI**

ART.5

Opere soggette a procedimento abilitativo comunale.

Soggetti aventi titolo ad ottenere provvedimento abilitativo

1. Chiunque abbia titolo ed 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, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse

2. I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

- a) il permesso di costruire;
- b) la denuncia di inizio dell'attività.

3. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si richiede l'esecuzione determinino modifiche di parti di edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione in materia, 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.

4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Ove si eccettuino i seguenti interventi per i quali non è richiesto titolo abilitativo, tutte le attività che comportino modificazioni sono soggette, come specificato nei successivi articoli, alla preventiva acquisizione del permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere pubbliche che richiedano azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo sia pubblicato ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267;
- e) opere pubbliche su aree del demanio statale;
- f) opere pubbliche del Comune, il cui progetto sia stato validato, deliberate dalla Giunta e/o dal Consiglio.

Sono soggette alla preventiva acquisizione del permesso di costruire tutte le attività di trasformazione del territorio che, in base al vigente sistema normativo, non possano eseguirsi liberamente o previa denuncia d'inizio attività.

Il permesso di costruire è richiesto per i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, compreso gli ampliamenti, le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti al precedente art.2;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- d) le varianti a permessi di costruire già rilasciati che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire già rilasciato;
- e) i parcheggi non pertinenziali ;
- f) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- g) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

• Hanno i medesimi effetti del permesso di costruire:

- a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art.27 della legge 8 giugno 1990 n.142, con le procedure di cui ai comma 4 e 5, e per le opere e i programmi di cui al comma 1 del medesimo art.27;
- b) l'approvazione delle opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

5. Hanno diritto a richiedere titoli abilitativi 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 dei 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;
- g) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;

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;
 - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, etc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

6. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;

- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- e) i soggetti, diversi dal proprietario relativamente alle zone territoriali agricole

ART.6

Opere soggette a denuncia di inizio attività (d.i.a)

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art.5, e in particolare:

1) le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro come definite all'art. 2 ;

2) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti purché non sottoposti ai vincoli di cui al Decreto n. 490/1999 quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili come, ad esempio, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori etc.;

b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

3) Opere di demolizione, e reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

4) occupazione temporanea o permanente di un suolo pubblico o privato quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie gonfiabili (pressostatiche);
- installazione a tempo determinato di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive ricreative culturali etc. o in occasioni di festività;

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

- accumulo di rifiuti relitti o rottami;

- collocamento o modifica di tende tettoie tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;

- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

5) installazione dei campeggi liberi occasionali;

6) costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito;

7) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

8) esecuzione di lavori di modesta entità nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle "barriere architettoniche";

9) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

10) costruzioni e modificazioni di cappelle edicole e monumenti funerari in genere da eseguirsi secondo il regolamento cimiteriale;

11) impianti di serra ancorché provvisori stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

12) varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la

sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere richiesto dalle relative previsioni normative.

La realizzazione degli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio di attività (d.i.a) deve avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali, nonché delle norme legislative e regolamentari statali e regionali.

ART.7

Documentazione da allegare alla denuncia di inizio di attività

In duplice copia è presentata allo sportello unico, di cui al successivo art.11, dall'avente titolo con i seguenti allegati:

- a) autocertificazione comprovante la legittimazione del denunciante;
- b) nomina del tecnico progettista, del direttore dei lavori e della Impresa esecutrice;
- c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione sulla legittimità della costruzione oggetto di intervento;
- d) progetto delle opere a farsi asseverato, costituito da:
 - relazione ed elaborati di rilievo grafico e fotografico;
 - elaborati di progetto;
 - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti, del rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- e) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, ove previsto;
- f) bollettino di pagamento delle spese istruttorie.

Decorso trenta giorni dall'assunzione al protocollo della denuncia, il denunciante può dare inizio ai lavori, provvedendo:

al deposito, se necessario, dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi n.1086/1971, n. 64/1974 e L.R n.9/1983;

ad apporre in cantiere la tabella recante gli estremi della denuncia di inizio di attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e della impresa esecutrice.

ART.8

Lavori eseguibili senza permesso di costruire

Non e' richiesto permesso di costruire, né denuncia di inizio attività per i seguenti lavori sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge di interesse artistico e storico:

- a) manutenzione ordinaria in genere;
- b) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

c) mutamenti di destinazione d'uso senza opere.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

I) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;

II) attività turistico-ricettive e di ristorazione;

III) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizio;

IV) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico.

V) attività agricole o connesse al loro svolgimento;

VI) parcheggi, autorimesse e box auto.

Le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea a un'altra, laddove consentito dallo strumento urbanistico, devono essere munite di provvedimento abilitativo se riferite a immobile ricadente in zona omogenea A, di cui all'art.2 del D.M. 1444/1968.

All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poichè rientrando nello jus utendi.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad uso improprio.

d) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali;

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

f) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale in applicazione del Codice della Strada.

ART.9

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la denuncia di inizio di attività o la domanda di permesso di costruire.

ART.10

Istanza per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da un soggetto legittimato ai sensi dell'art.5 va presentata allo sportello unico, di cui al successivo art. 11, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione corredata dagli elaborati progettuali di cui al successivo art. 12.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) il tipo di permesso di costruire richiesto in rapporto a quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

b) il costo preventivo di costruzione determinato in base alle disposizioni del precedente punto a);

c) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio Ruec e le leggi vigenti;

d) l'impegno di comunicare la data di inizio lavori e prima che questi vengano effettivamente iniziati il nome del direttore dei lavori, del progettista delle strutture, del costruttore ;

e) l'attestazione di aver osservato e l'impegno ad osservare tutte le disposizioni e gli obblighi in materia di sicurezza in applicazione del D. Lgs. 494/96.

I progettisti (architettonico e strutturale) ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Inoltre nella domanda per nuove costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

ART.11

Sportello unico per l'edilizia

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 è istituito lo sportello unico per l'edilizia che cura tutti i rapporti tra il privato l'amministrazione e gli altri enti e/o istituzioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta i permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.

Lo sportello unico provvede in particolare:

- a ricevere le denunce di inizio di attività e le domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto in materia di attività edilizia; l'acquisizione della relativa istanza al protocollo del comune determina, ai fini delle modalità e della tempistica, i termini prescritti dagli artt. 20 e 23 del D.P.R. 380/2001;
- a fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto in ordine agli adempimenti necessari ed alle procedure;
- all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n.241;
- al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, delle certificazioni di destinazione urbanistica e di qualsiasi altro tipo ai fini di interventi di trasformazione del territorio;
- alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale e le altre amministrazioni chiamate pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di denuncia di inizio di attività o istanza per il rilascio del permesso di costruire;
- acquisisce, ove necessario, il parere dei vigili del fuoco e quello della ASL;
- provvede, anche mediante conferenza dei servizi, ad acquisire gli atti di assenso delle altre amministrazioni che debbono esprimersi in ordine all'intervento edilizio.

ART.12

Documentazione a corredo delle domande

Per le opere edilizie a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire e' richiesta la presentazione del progetto che deve contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi e precisamente deve contenere:

1) corografia in scala non inferiore a 1/5000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

2) due planimetrie delle quali una eseguita su uno stralcio della mappa catastale illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto e l'altra risultante da un rilievo planoaltimetrico

aggiornato nel rapporto non inferiore ad 1/2000, estesa alle aree pubbliche e private fino a m. 50 dai confini del lotto su cui si vuol edificare. In essa dovranno essere indicate le altezze dei fabbricati circostanti l'area interessata, nonché le larghezze stradali e quelle degli spazi intercorrenti con i fabbricati vicini;

3) piante quotate, nel rapp. non inferiore a 1/100, del piano cantinato ove esistente, del piano terra, del piano tipo, delle coperture e dei singoli piani che differissero dal piano tipo;

4) una o più sezioni nel rapp. non inferiore a 1/100 debitamente quotate;

5) prospetti nel rapp. non inferiore a 1/100 di tutte le facciate con quote riferite ai piani stradali ed agli spazi privati sui quali le facciate stesse prospettano;

6) piano schematico del sistema di smaltimento delle acque pluviali e fecali;

7) relazione illustrativa con descrizione dell'opera in oggetto relativamente alla struttura ed ai finimenti. Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura in mancanza di indicazioni in cifre verrà peraltro assunta come impegnativa indicazione grafica, dovranno sui disegni stessi essere chiaramente riportati in cifra:

a) l'altezza dei piani sia lorda (da pavimento a pavimento) che netta (da pavimento a soffitto);

b) le altezze dei muri del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati e le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili;

c) le dimensioni delle coperture sia per il passaggio che per l'aria e la luce;

Nel caso di divergenze fra le quote in cifre e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche. Il Comune ha facoltà di richiedere motivatamente la produzione di disegni di particolari in altra scala o al vero nonché l'indicazione del tipo di rivestimento o coloritura dei prospetti ed il tipo delle persiane, degli avvolgibili e delle tende, in particolare per la parte prospiciente su suoli pubblici o di interesse ambientale. Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali cinema, teatri, ed altri locali aperti al pubblico dovrà essere indicata la destinazione precisa dell'edificio o industria che si intende esercitarvi specificando se con esso confinino altri fabbricati ad uso industriale o depositi pericolosi.

Secondo la classe e la qualità delle opere, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad ingegneri, architetti, geometri od altri tecnici a ciò rispettivamente autorizzati dalle leggi e dai regolamenti in vigore. Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in triplice copia; queste saranno in numero maggiore se l'opera è da sottoporre a nulla osta preventivi di altri Enti.

Tutte le suddette norme valgono anche per le domande ad eseguire varianti a progetti già approvati.

ART.13

Procedura per il rilascio del permesso di costruire

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo e all'emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di permesso di costruire sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001 che ripropone il precedente impianto normativo contenuto nel D.L. n. 398/1993, convertito con modificazioni dalla legge n. 493/1993, integrata dall'art. 2 della legge n. 662/1996.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal dirigente del Servizio, o dal funzionario abilitato a ciò delegato, previa istruttoria d'ufficio, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e parere della commissione edilizia, ove esistente.

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ai seguenti adempimenti:

- a) deposito dei progetti, redatti da professionisti abilitati per gli impianti, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n.46 e relativi decreti di attuazione;
- b) pagamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.
- c) dichiarazione del committente di aver adempiuto agli obblighi derivanti dal D. Lgs. 494/96 in fase di progettazione.

ART.14

Permesso di costruire

Il permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della stessa;
- b) le generalità e il codice fiscale del titolare;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- f) l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire e/o la riduzione o esonero nei casi previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune ;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

2. Il permesso di costruire deve, altresì, contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- a) di richiedere, se necessaria, per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di non iniziare i lavori di costruzione prima dell'avvenuto deposito del progetto delle opere strutturali, ai sensi delle leggi n.1086/1971, n. 64/1974, L.R. n. 9/1983.
- c) di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.Lvo n.494/96, del collaudatore in corso d'opera ;
- d) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991, n.10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
- e) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, della ditta esecutrice, del direttore tecnico del cantiere;
- f) di conservare presso il cantiere copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- g) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- h) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

3. Nei casi previsti, al permesso di costruire è allegato, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.
4. Il permesso di costruire ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è stato rilasciato e può essere trasferito ai successori o aventi causa.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
6. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, il permesso decade per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.
7. I lavori non ultimati nel termine stabilito possono essere ultimati previo rilascio di nuovo permesso di costruire per le parti non ultimate.
8. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART.15

Titolarità e variazioni del permesso di costruire

Il permesso di costruire non comporta convalida tecnica dell'opera restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati. Il rilascio del permesso non esime il richiedente dall'obbligo di osservare tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti generali o particolari in materia di sicurezza pubblica, d'igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte. Il permesso è rilasciato con salvezza assoluta del diritto dei terzi e pertanto il Comune rimane assolutamente estraneo ad ogni vertenza o contestazione che potesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza, ferme rimanendo le sanzioni previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n.10, nonché il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 3 della legge 1150/1942. La validità del permesso è subordinato alla esatta corrispondenza tra i grafici esibiti e lo stato di fatto dei luoghi.

Se il titolare è lo stesso proprietario, in caso di trasferimento dell'immobile, gli acquirenti, gli eredi o gli aventi causa sono tenuti a richiedere al Sindaco, se vogliono usufruire della autorizzazione alla voltura della medesima in loro favore, documentando l'acquisizione legittima della proprietà dell'immobile.

ART.16

Responsabilità

Il proprietario, il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare della impresa costruttrice sono tutti responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso di costruire.

ART.17

Deroghe

Il permesso di costruire in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico, previsto dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto n.490/1999.

C a p i t o l o III

APERTURA DI NUOVE STRADE

ART.18

Apertura di nuove strade

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata aperta al traffico veicolare devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenere l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione e alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali. La definizione e l'approvazione della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di concessione per un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

C a p i t o l o IV

COMMISSIONE EDILIZIA

ART.19

Funzioni della Commissione edilizia

Il Comune di San Felice a Cancellò intende avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Commissione edilizia comunale.

Essa esprime pareri meramente consultivi sulle materie appresso specificate:

- a) progetti comportanti il rilascio del permesso di costruire;
- b) progetti che si attuano a mezzo di permessi di costruire urbanistici e loro varianti;
- c) atti di annullamento di permessi di costruire;
- d) progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico;
- e) nuovo Regolamento urbanistico-edilizio comunale (Ruec);
- f) strumenti urbanistici generali, attuativi, di settore o loro varianti.

Il parere della Commissione è facoltativo per:

- g) permessi di costruire di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici ed edilizi non legittimabili con d.i.a.;
- h) eventuali interpretazioni di norme del presente Ruec, delle N.T.A. del Puc e dei Pua;
- i) valutazione della compatibilità dei piani e programmi di riqualificazione ambientale con la strumentazione urbanistica comunale.

ART.20

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia comunale è composta da:

un esperto in diritto edilizio urbanistico con funzione di Presidente della C.E.;

- 1) un architetto;
- 2) un ingegnere;
- 3) un geologo;
- 4) un geometra o perito edile.
- 5) Alle riunioni partecipano quali membri consultivi, senza diritto di voto, il dirigente comunale del settore edilizio e, quando necessario, esperti in specifici settori per temi specialistici.

Il presidente ed i componenti della Commissione edilizia sono nominati dal Sindaco con decreto.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti o per il maggiore o minor periodo stabilito da leggi statali e regionali. Il componente di nomina sindacale, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, con la medesima procedura, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I componenti nominati con decreto sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

ART.21

Commissione edilizia integrata

Per i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di tutela Beni Ambientali per l'espressione del parere relativi a progetti ricadenti in zone del territorio dichiarate di interesse storico-ambientale è istituita la Commissione edilizia integrata costituita dalla Commissione Edilizia di cui ai precedenti artt. 19 e 20 e da tre ulteriori componenti esperti in:

- a) beni storici, artistici e ambientali;
- b) verifiche di impatto ambientale;
- c) riqualificazione urbana e territoriale.

Gli esperti, non dipendenti, nè amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali in vigore.

La Commissione edilizia integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali.

La Commissione edilizia integrata, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei Comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

ART.22

Attività della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni. Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari oltre il Tecnico comunale. I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perchè parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. La Commissione ha la facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Su ciascuna domanda per il rilascio del permesso di costruire, dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del ... dalla Commissione Edilizia". Le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale di seduta unitamente al Segretario ed al Presidente. Nel caso di pareri discordi tra i commissari nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla istanza deve essere annotata in breve anche tale relazione ove la minoranza lo ritenga necessario. Nel

caso di parere non definito deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il parere emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare nella adunanza successiva alla nuova presentazione compatibilmente col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

ART.23

Indennità

Ai componenti la Commissione Edilizia potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno. L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovrà essere determinata dal Consiglio Comunale.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DEI LAVORI OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART.24

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale:

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas etc.). Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale e' tenuto a svolgere le operazioni suddette. In caso di inutile decorso del suddetto termine il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare con raccomandata A.R. l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori. Le spese relative sono a carico del richiedente che e' tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata tempestivamente dagli interessati. Il titolare del permesso o il direttore dei lavori deve notificare al Comune mediante raccomandata AR. la data di effettivo inizio dei lavori. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

ART.25

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, i responsabili dei servizi comunali in materia di vigilanza sugli abusi edilizi esercitano un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordinano la sospensione qualora riconoscano che non vengono rispettate le norme del Regolamento urbanistico-edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel permesso di costruire, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate. Il permesso di costruire, il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART.26

Accertamenti di conformità

Ai sensi degli artt. 42 e 43 della L.R n. 16/2004, i responsabili dei servizi comunali in materia di vigilanza sugli abusi edilizi, trasmettono al presidente della giunta regionale l'elenco delle opere abusive, con relativa documentazione, per le quali, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 36, è stato richiesto l'accertamento di conformità.

ART.27

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato, nel permesso di costruire ed in coerenza con il piano del colore, ove esistente.

ART.28

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori ovvero il titolare del permesso di costruire e' obbligato a dare comunicazioni allo Sportello Unico al fine di accertare se la costruzione e' rispondente alle norme del Regolamento urbanistico- edilizio in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita. Il Direttore dei Lavori ovvero il titolare del permesso, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità. Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART.29

Inadempienze delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART.30

Segnalazione recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico una tabella delle dimensioni minime di cm. 40 x 60 chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) nome cognome e qualifica del coordinatore della sicurezza ai sensi del D.leg.vo 494/96 e s.m.i.;

5) estremi del permesso di costruire con la data del rilascio.

Ogni cantiere e' soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. I cantieri devono inoltre essere dotati di servizio igienico provvisorio. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del permesso di costruire e dei disegni progettuali.

ART.31

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le maggiori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo il responsabile del procedimento potrà ordinare l'immediato sgombrò del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART.32

Scarico dei materiali - Demolizioni

Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori specie se di demolizione deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione comunale.

ART. 33

Responsabilità degli esecutori di opere

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore sotto la loro piena esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Il Sindaco può

far controllare da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

ART.34

Rimozione delle recinzioni

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza, il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Titolo II

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

Capitolo I

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART.35

Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo se non dopo avere completamente risanato e bonificato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso e' fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART.36

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; il piano di calpestio deve essere isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata ovvero di idoneo vespaio dello spessore minimo pari a 30 cm. indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Qualora i locali risultino, anche parzialmente, al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno costruiti su vespaio devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART.37

Isolamento termico

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico. Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente

ufficio comunale allegata al progetto esecutivo una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti, firmata dal committente e dal progettista. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del permesso di costruire.

ART.38

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, da adibirsi ad usi per i quali può generarsi inquinamento acustico, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico, in riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

CAPITOLO II IMPIANTI

ART.39

Norme per la sicurezza degli impianti

Dispone l'art. 107 del D.P.R. 380/2001 norme specifiche per la realizzazione e sicurezza dei seguenti impianti in edifici di qualsivoglia destinazione di uso:

- a) energia elettrica;
- b) radiotelevisione, antenne, protezione da scariche atmosferiche;
- c) riscaldamento e climatizzazione;
- d) idrosanitari, di trattamento, accumulo e consumo di acqua;
- e) gas allo stato liquido o aeriforme all'interno di edifici a partire dal punto di consegna del distributore;
- f) di sollevamento di persone e cose;
- g) antincendio

Le imprese abilitate, in possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui al successivo art....devono essere iscritte nel registro di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011 e s.m.i. o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443; sono abilitate, altresì, le imprese in possesso di attestazione rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), autorizzata ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n.34. I professionisti iscritti negli elenchi della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura sono abilitati ad effettuare collaudi ed accertare la conformità degli impianti alla normativa vigente.

ART.40

Requisiti tecnico-professionali dei soggetti abilitati

Con riferimento al precedente art 39, i requisiti dei soggetti abilitati sono di seguito elencati:

- a) laurea in materia tecnica specifica;
- b) diploma di scuola secondaria superiore con specializzazione previo un periodo di inserimento di almeno un anno presso impresa operante nel settore;
- c) titolo o attestato di formazione professionale con periodo almeno biennale di inserimento presso impresa specializzata;
- d) prestazione lavorativa svolta per almeno un triennio presso impresa specializzata.

Presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un albo dei soggetti abilitati.

ART.41

Progettazione e collaudo degli impianti

Con riferimento al regolamento di attuazione ai sensi dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, nei casi per i quali è richiesta specifica progettazione impiantistica, il progetto deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

Il collaudo può essere effettuato a cura di professionisti abilitati non intervenuti in alcun modo nella progettazione e realizzazione, i quali attestano che la conformità dei lavori realizzati al progetto ed alle normative in materia.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità previa acquisizione della certificazione di conformità e del collaudo.

ART.42

Impianto elettrico

Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti. In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità. Ai sensi dell'art. 112 del D.P.R 380/2001, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI) si considerano costruiti a regola d'arte.

Tutti gli impianti realizzati in data anteriore al 13 marzo 1993 devono essere adeguati a quanto previsto nel presente articolo.

L'impresa installatrice, al termine dei lavori, è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità degli impianti nel rispetto della normativa in materia.

La progettazione degli impianti elettrici è obbligatoria per i nuovi impianti, trasformazione e ampliamento di quelli esistenti, quando si verifichino determinate condizioni e si superino i limiti così individuati:

- quando la potenza impegnata nelle parti condominiali di uso comune risulta superiore a 6 kw;
- quando la superficie delle singole unità immobiliari ad uso residenziale sia superiore a 400 mq;
- quando la superficie ad uso produttivo e terziario sia superiore a 200 mq;
- quando la singola unità immobiliare sia adibita ad attività comportanti pericolo di esplosione e rischio di incendio;
- qualora la potenza resa degli alimentatori sia complessivamente maggiore di 120 VA;
- nel caso degli impianti di protezione delle scariche atmosferiche installati in edifici di volume superiore a 2000 mc. e l'altezza dell'edificio superi m: 5,00.

ART.43

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie.

- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti:

sono quelle di qualsiasi provenienza che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART.44

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche di cui al precedente articolo deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Per il deflusso delle acque nere di cui al precedente articolo deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma opportunamente dimensionata capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dalle murature perimetrali. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti. Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione a cura e spese dei titolari dei permessi di costruire di appositi impianti con l'osservanza dei criteri metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

ART.45

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma e del numero degli utenti secondo le disposizioni legislative vigenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e, nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART.46

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati comprendenti un numero di unità immobiliari superiore a quattro, devono disporre di un deposito dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine bottiglie etc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada preferibilmente nel fabbricato purchè con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve

essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori. Se ubicato nel fabbricato esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione adeguata con sbocco sulla copertura, se ubicato all'esterno il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima opportunamente proporzionata. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

ART.47

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Tutti i locali destinati a servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie se esterne alle murature o tamponature devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART.48

Spazi interni agli edifici

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

ART.49

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART.50

Locali igienici

Ogni singolo alloggio dovrà avere un proprio servizio igienico. Questo deve essere costruito tutto in muratura con pavimenti e pareti (almeno fino a m.1,50) in materiali impermeabili a superficie liscia e lavabile. Le pareti divisorie con altri locali devono avere uno spessore di almeno 15 cm. e devono essere costruite in muratura. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con cucine o negozi.

ART.51

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile. La costruzione del locale igienico, se di cubatura non superiore a mc. 20, potrà essere fatta anche se il fabbricato supera l'indice fondiario ed il rapporto di copertura ammessi dallo strumento urbanistico.

Capitolo II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART.52

Prevenzione incendi

La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi ed a limitarne le conseguenze, consiste nell'adozione di misure tecniche nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali e dei sistemi strutturali e distributivi, oltre che per dotazione di impianti assicurino in caso d'incendio:

l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo che consenta l'attivazione dei soccorsi;
la limitazione del propagarsi del fuoco e dei fumi;

la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivazione dei soccorsi;

L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività soggette, per disposizioni normative (D.P.R. n. 689/1959, D.P.R. n.577/1982, D.P.R. n. 218/1998 e s.m.i.) al controllo del competente Comando provinciale VV.FF., le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano al Comando, che all'uopo rilascia o diniego il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati il rilascio del permesso di costruire e la certificazione di agibilità.

Per le opere edilizie non sottoposte al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista; al collaudatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti compete la verifica.

ART.53

Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che, per caratteristiche costruttive, dimensionamento ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog non possono essere ubicati all'interno dei locali autorimessa, magazzini ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio supera i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

ART.54

B) - Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque locali destinati a collettività.

ART.55

Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9 ai fini delle norme di prevenzione incendio devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/25 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60' nel caso di autorimesse del tipo misto cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato. L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti. Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

ART.56

Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco e' espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie ecc.).

ART.57

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno

b) le tubazioni fisse metalliche, nell'attraversamento delle murature, debbono essere protette con guaina pure metallica aperta verso l'esterno chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto con giunzioni sia alla tubazione che all'apparecchio ugualmente resistente all'usura atte ad evitare fughe di gas.

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito, e ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno, salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque, a seguito di specifica autorizzazione, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate, a tale scopo, le aree per il parcheggio purchè adeguatamente ubicate;

c) le prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART.58

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche, che qui si intendono richiamate, degli enti preposti. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc. che devono essere realizzati in conformità a specifiche normative, cui si rimanda.

Capitolo III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART.59

Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi

Gli edifici e i manufatti edilizi, ai sensi del D.P.R. 23/3/1998, n. 138, sono classificati in relazione alla destinazione delle unità immobiliari in:

- unità immobiliari ordinarie, cui appartengono le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e i locali destinati a funzioni complementari (Gruppo R), in unità immobiliari a destinazione pubblica e/o di uso pubblico (Gruppo P);
- unità immobiliari a destinazione terziaria (Gruppo T);
- unità immobiliari a destinazione speciale cui appartengono quelle per funzioni pubbliche e di interesse collettivo (Gruppo V) e le unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa (Gruppo Z), dove i gruppi sono suddivisi in sottogruppi.

Gli edifici a prevalente destinazione abitativa e di attività compatibili e connesse con la residenza quali studi professionali, negozi o magazzini ai piani terra rientrano nelle categorie **R** e **T**, dove ogni unità immobiliare comprende, in genere, ambienti di ingresso, soggiorni, stanze da pranzo, camere da letto, servizi igienici, ripostigli, disimpegni, garage in numero proporzionato alle esigenze del nucleo familiare.

I requisiti minimi inderogabili planoaltimetrici e planovolumetrici sono quelli riferiti alla qualità edilizia, di cui al successivo art. 60 ed a quelli di natura igienico-sanitaria e di salute ambientale.

ART.60

Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale

Per la nuova edilizia si assumono, di norma, i seguenti parametri:

- per ogni abitante va assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi quattro componenti il nucleo familiare e non inferiore a 10 mq per ciascuno dei successivi;
- il soggiorno deve avere superficie non inferiore a 14 mq e di una cucina, la cui cubatura non sia inferiore a 15 mc con finestra apribile di almeno 1,5 mq o di spazio di cottura con aerazione diretta o aspirazione forzata sui fornelli;
- l'alloggio monocamera deve avere superficie minima utile, comprensiva di servizi, per una persona non inferiore a 28 mq, per due persone non inferiore a 38 mq;
- tutti i locali dell'alloggio, ivi compreso il primo servizio igienico devono essere aerati ed illuminati in maniera diretta;
- la superficie finestrata apribile di ciascun locale dovrà essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- l'altezza minima dei locali abitabili non può essere inferiore a mt. 2,70; per i bagni, i corridoi e i disimpegni non inferiore a mt. 2,40;
- le stanze da letto e quelle destinate al soggiorno devono essere dotate di finestre o balconi;
- negli edifici pluripiano, i vani scala devono essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta.

I locali destinati a cucina, magazzini, lavatoi e simili ubicati nei sotterranei devono sporgere dal suolo per almeno un quarto della loro altezza interna ed essere ben aerati ed illuminati.

I locali seminterrati destinati alla residenza devono avere i seguenti requisiti:

- Piani seminterrati

1. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A2, come appresso definita, purché: l'altezza netta interna sia non inferiore a ml 3,00, la quota del soffitto in media metri 1.2 dalla quota del marciapiede: esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza: il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli elaborati da sottoporre al parere dell'UTC, al di sotto del piano di posa del vespaio.

2. I piani seminterrati, quando non siano destinati ad attività A2, non entrano nel calcolo della volumetria dell'edificio, a condizione che gli stessi, nella parte emergente dal terreno circostante o dalla sistemazione finale della quota stradale, presentino un'altezza massima di metri lineari uno dalla quota zero del riferimento volumetrico. Le parti eccedenti tale limite andranno inserite nel calcolo della volumetria dell'edificio.

- Sottotetti

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché, - servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata.

2. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

3. I locali sottotetti, comprensivi dei muri d'attico, quando non abbiano requisiti di locali abitabili, debbono avere un'altezza media aritmetica complessiva inferiore a ml 2,40, misurate dal pavimento finito all'intradosso della copertura: i lucernari e le bocche di aerazione non devono superare di 1/10 (un decimo) la superficie netta del pavimento del sottotetto. Le falde del tetto devono avere una pendenza compresa tra il 20% ed il 30%. Non sono consentiti sottotetti con solaio di copertura orizzontale.

4. Tali vani non entrano nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza complessiva utile dell'edificio, ai fini del calcolo volumetrico, va computata dal piano di campagna fino all'estradosso dell'ultimo calpestio.

5. Sono ammessi sottotetti, di nuova costruzione, abitabili a condizione che l'altezza in media ponderata, come definita precedentemente, non sia inferiore a ml 2,70. Tali locali entrano, ovviamente, nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza utile complessiva dell'edificio, ai fini di tale calcolo, va computata dal piano di campagna fino all'estradosso della copertura, misurata come media aritmetica tra la gronda ed il colmo della falda. In tali locali il calcolo della superficie finestrata dovrà rispettare i vigenti standards igienico-sanitari.

I locali al piano terra destinati a negozi, botteghe, laboratori, pubblici esercizi devono avere:

- altezza minima tra pavimento e soffitto pari almeno a 3 mt.; se la copertura è a volta, la predetta misura è valutata a 2/3 dall'imposta;
- disponibilità di un servizio igienico;
- vespaio ventilato o sotterraneo per tutta la superficie del calpestio;
- aperture all'esterno di superficie complessiva pari a 1/8 della superficie in pianta degli ambienti.

Tali locali possono essere destinati a residenza se sopraelevati rispetto al piano delle sistemazioni esterne di almeno 1 mt. con sottostanti vespai ventilati o sotterranei.

La copertura dei fabbricati piana, a falde inclinate, a volta e/o di tipo misto deve assicurare un regolare deflusso e raccolta delle acque meteoriche.

Le predette prescrizioni si applicano sia alla nuova edilizia che agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; nelle zone che il Puc destina a conservazione, recupero e riqualificazione, i parametri edilizi innanzi riportati vanno intesi come minimi atti a soddisfare le esigenze di abitabilità ed agibilità, in quanto gli interventi sull'edilizia esistente in zona omogenea di tipo A o in edifici vincolati vanno rivolti preminentemente alla salvaguardia, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri tipologici, costruttivi, morfologici ed architettonici dei fabbricati.

ART.61

Categorie dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale delle persone indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monocamera;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine per collettività;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia.

ART.62

Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale

Per l'edilizia non residenziale si rimanda alle normative specifiche delle attività cui i corpi di fabbrica di nuova costruzione e/o di recupero e riuso di preesistenti manufatti sono destinati, norme che vanno applicate nel rispetto di indici, parametri e prescrizioni del Puc e dei Pua. Tutte le costruzioni, indipendentemente dalla prevalente destinazione, vanno dotate di agevole accessibilità e deflusso nel rispetto delle specifiche normative per il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, pavimenti antisdrucciolo, servizi igienici separati per sesso e idoneamente proporzionati, parcheggi in misura non inferiore a quella prescritta dalla strumentazione urbanistica comunale e D.M 2/4/1968 n. 1444.

ART.63

Requisiti di qualità costruttiva

Le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere determinano la qualità del patrimonio edilizio.

Tali caratteristiche vanno esaurientemente esplicitate nei progetti presentati per il rilascio del permesso di costruire o per d.i.a.

Per qualunque tipologia di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, oltre all'osservanza della normativa relativa alle singole modalità costruttive, agli elaborati progettuali comprensivi di articolata relazione tecnica contenente, peraltro, la descrizione delle caratteristiche prestazionali degli elementi costruttivi e dei materiali che si intendono utilizzare, va prodotta una dichiarazione del progettista con la quale si attesti che i terreni sono idonei a garantire la stabilità dei terreni di posa, delle fondazioni, dei manufatti strutturali, delle opere murarie, degli impianti e di altri elementi costruttivi.

Per la progettazione e realizzazione di opere edilizie vanno osservate:

- la normativa tecnica per l'edilizia – D.P.R. 380/2001, Parte II;
- D.M.LL.PP. 16/1/1996; Circ. Min. LL.PP. 4/7/1996, n. 156AA.GG./STC per i carichi d'esercizio e per i coefficienti di sicurezza;

- D.M.LL.PP. 11/3/1988; Circ. LL.PP. 24/9/1988, n. 30843 per le verifiche di fondazione;
- D.M. LL.PP. 20/11/1997; Circ. LL.PP. 4/1/1989, n.30787 per le murature;
- Per le opere in c.a., c.a.p e acciaio: le norme di cui al capo I parte II del D.P.R. 380/2001 che riproduce la legge 5/11/1971, n.1086; D.M.LL.PP. 9/3/1988; D.M.LL.PP. 9/1/1996; le norme di cui al capo III parte II del D.P.R. 380/2001 che riproduce la legge 2/2/1974, n. 64; Circ. LL.PP. 2/11/1981, n. 895; D.M. 16/1/1996; Circ. LL.PP. 10/4/1997, n. 65/AA.GG, nonché L.R. n. 9/1983;
- Per le strutture prefabbricate: D.M.LL.PP. 12/12/1987; Circ.LL.PP. 16/3/1989, n. 31104;
- Per l'accettazione dei materiali e elementi strutturali: D.P.R. 21/4/1993, n.246;
- Per i materiali di rivestimento: le norme UNI EN ISO 9000;
- Per la sicurezza dei cantieri: il D.Lgs. n. 494/1996 e il D.Lgs. 19/11/1999, n.528;
- Per i collaudi statici e per i collaudi finali: D.M.LL.PP. 9/1/1996; la legge 11/2/1994, n. 109, modificata ed integrata dalla legge 18/11/1998, n.415.

Per gli impianti si fa riferimento alle leggi specifiche, nonché a quanto riportato nel presente Ruc agli artt.53,54,55,56,57,58.

Gli elementi tecnici, progettuali ed esecutivi, le certificazioni di qualità dei materiali impiegati, le caratteristiche prestazionali degli stessi devono confluire nel “ libretto del fabbricato”, che va aggiornato e costituisce la storia del fabbricato.

ART.64

Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi

I materiali impiegati nelle costruzioni devono avere caratteristiche chimico-fisiche idonee a resistere alle sollecitazioni derivanti dai carichi statici e dinamici di esercizio.

I valori delle sollecitazioni ammissibili sono quelli risultanti da certificazioni e verifiche eseguite nei laboratori autorizzati.

I materiali interessati nei sistemi costruttivi devono avere, di norma, le seguenti caratteristiche:

- I terreni di fondazione devono avere caratteristiche geomeccaniche tali da consentire la stabilità dei manufatti in fondazione in rapporto ai carichi;
- I fabbricati non possono essere fondati su terreno di riporto;
- I materiali di fondazione non devono essere porosi, né assorbenti; la trasmissione dell'umidità dai terrapieni va impedita con trattamenti impermeabilizzanti;
- I materiali costituenti struttura vanno posti in opera a condizione che siano compatti ed omogenei senza difetti, con caratteristiche di resistenza alle sollecitazioni risultanti da certificazioni di qualità o da prove di laboratorio;
- Gli intonaci e i materiali di rivestimento devono avere caratteristiche di idrorepellenza tali da impedire infiltrazioni di sorta;
- Le pavimentazioni esterne e interne devono avere buona resistenza all'usura superficiale, agli urti, al gelo; devono essere antisdrucchiolevoli.
- Le coperture dei corpi di fabbrica vanno rivestite con materiali perfettamente impermeabili e consentire il corretto deflusso delle acque meteoriche;

- I materiali da impiegare per la realizzazione degli impianti deve essere certificato ed avere caratteristiche idonee di resistenza tali da garantire un funzionamento nel pieno rispetto delle norme di sicurezza.
-

ART.65

Requisiti di sicurezza statica e sismica dei fabbricati

Per sicurezza statica dei manufatti edilizi si intende la stabilità e l'integrità delle masse in relazione ai carichi di esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura.

- Per le costruzioni in muratura si richiama l'art.55 del D.P.R.380/2001;
- Per costruzioni miste si fa riferimento al capo II del D.P.R. 380/2001;
- Per le costruzioni in c.a., c.a.p. e a struttura metallica si fa riferimento all'art. 64 del D.P.R. citato;
- Per le costruzioni in zona sismica si fa riferimento al capo IV, art. 83 e seguenti del D.P.R. citato.

La sicurezza statica va garantita attraverso il progetto strutturale esecutivo dei manufatti edilizi e va verificata in corso d'opera sia per parti e componenti strutturali sia nel complesso dell'opera edilizia come unico organismo resistente.

ART.66

Requisiti acustici

I livelli sonori devono essere compatibili con la destinazione di uso dell'edificio.

Con esclusione dei vani tecnici, negli spazi chiusi dell'alloggio, il livello sonoro indotto deve essere contenuto nei seguenti valori:

- Ambienti per il sonno e riposo: 40 dB (giorno), 30dB (notte)
- Ambienti di soggiorno e studio: 50 dB (giorno), 40 dB (notte)
- Ambienti diversi dell'alloggio: 55dB (giorno), 45dB (notte)

Il periodo notturno: dalle ore 22,00 alle 6,00.

Nei locali destinati ad impianti tecnici e servizi, il livello sonoro deve essere contenuto nei seguenti valori:

- Impianto idraulico: 40 dB
- Impianto di riscaldamento: 40 dB
- Vano ascensore: 36dB

Le coperture degli edifici devono essere realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori nei locali sottostanti non superino i valori innanzi riportati.

ART.67

Norme di qualità edilizia e urbanistico - ambientali

Le seguenti norme sono finalizzate al conseguimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito, di quello di nuova costruzione, della salvaguardia dell'ambiente naturalistico mediante azioni di tutela dei valori storico - artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, del perseguimento di modelli compatibili con le peculiarità dell'ecosistema.

ART.68

Requisiti di qualità urbanistico - edilizia dell'ambiente urbano

Gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni, ad opere di recupero e riqualificazione, di ristrutturazione urbanistica vanno progettati e realizzati con criteri che consentano una visione unitaria del sistema insediativo con integrazione delle funzioni e delle destinazioni di uso con le preesistenze del contesto al fine di realizzare nuova qualità urbana dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale.

Per contesto urbano degli interventi si intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che per stratificazione temporale, caratteristiche tipologiche, destinazioni di uso ed attività prevalenti, per integrazione delle funzioni urbane presentano caratteri di organicità e di omogeneità.

Per qualità urbanistico-edilizia degli interventi va inteso l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, che non è solo il mero rispetto degli indici e parametri stabiliti e prescritti per le varie zone territoriali omogenee dal PUC e dai PUA, ma è sensibilità del progettista che, mediante idonea disposizione planovolumetrica, integrazione delle funzioni, sistema della mobilità e della sosta, armonica, non solo quantitativa localizzazione delle attrezzature collettive intese come luogo di aggregazione sociale con buona architettura e arredo urbano, contribuisca ad elevare la qualità urbana e sostanzialmente quella della vita dei cittadini.

Nella progettazione degli interventi assumono, pertanto, rilevante importanza l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi, la sistemazione delle aree con particolare attenzione:

- Alla cura nella sistemazione delle aree di margine e di distacco da osservare nel rispetto delle norme urbanistiche;
- alla razionalità degli accessi, al buon disegno delle recinzioni, cancelli, muretti e quant'altro;
- agli scorci prospettici e cromatici che gli interventi producono;
- all'arredo urbano, ai materiali di pavimentazione, alla sistemazione della segnaletica, alla sistemazione delle aree di parcheggio, alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel concetto di qualità urbanistico-edilizia sono compresi anche i requisiti di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidenti.

ART.69

Requisiti di qualità architettonica

Per qualità architettonica della nuova edilizia, della ricostruzione, ristrutturazione e restauro dell'edilizia esistente si intendono le caratteristiche formali e distributive, l'articolazione dei volumi, gli scorci prospettici, la cura dei particolari, l'inserimento nel contesto.

Ai fini della verifica della qualità architettonica, nei progetti, oggetto di istanza tesa al rilascio del permesso di costruire, vanno comprese viste prospettiche e/o animazioni elettroniche di inserimento delle nuove masse volumetriche nel contesto, un rigoroso disegno dei prospetti con l'indicazione dei materiali che si intendono adottare, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, i particolari costruttivi ed ogni altro elaborato che contribuisca a fornire una più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti da costruire, da restaurare e/o ristrutturare.

In particolare le facciate degli edifici, per il diretto impatto sia in contesti già edificati, sia in ambiti in cui sono prevalenti i valori naturalistici vanno curate con particolare attenzione, utilizzando tecniche e materiali che, nell'autonoma e libera scelta del progettista, non solo non costituiscano turbativa, ma contribuiscano a migliorare la qualità del contesto.

Capitolo IV

BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.70

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini compresi gli anziani o i soggetti diversamente abili, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nell'utilizzo degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.). Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica per appurare che il progetto sia stato elaborato nel rispetto delle norme di cui agli articoli che seguono. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato anche sotto l'aspetto in questione. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura

Categoria A - Le norme di questa categoria in base alla vigente legislazione nazionale devono essere applicate per la costruzione la ristrutturazione o la modificazione di impianti edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo, sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario ecc.);

Categoria B - Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private non rientranti nella precedente categoria A. All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature accessibili anche dai soggetti su sedia a rotelle deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978 n. 384 e s.m.i.

ART.71

Percorsi pedonali

Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio e agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50.

Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti di cm. 2,5; non deve, comunque, superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile devono predisporci piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m. 0,90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale di lunghezza minima di m.1,50 ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

b) un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambi i lati del percorso pedonale;

c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m e prolungato per 0,50 m nelle zone di piano lungo un lato del percorso pedonale. La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. I cigli del percorso pedonale ove previsti devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve, pertanto, presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore alla percussione diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini ecc.) queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia non deve essere superiore a cm. 1,5.

ART.72

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

Categoria A - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, e' necessario prevedere la zona di parcheggio riservato e opportunamente segnalata in aderenza ad un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Detta zona non deve distare di norma più di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (comunque non superiore a cm.15) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;

- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;

- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;

- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B - Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti macchina nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

ART.73

Scale e rampe

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile e' necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua. E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno. Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati ad altezza di m 0,90, prolungato in piano per cm 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 70.

Qualora la rampa non sia definita da parete verticale deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m. 1,40.

ART.74

Ascensori

Categoria A - In tutti gli edifici con più di due piani fuori terra deve essere previsto l'ascensore che per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,30 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina di almeno 2,00 mt;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o in assenza di tali caratteristiche essere sottoposto, oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili ecc.) in caso di ostruzione del vano porta. Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Qualora siano previsti i posti-macchina riservati ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali ecc.) deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m. con apertura sul lato più corto;
- b) porte a battenti o a scorrimento laterale aventi larghezza minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali ecc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della botoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino. Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse ecc.) nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h= 0,45 m da terra).

ART.75

Corridoi e passaggi

Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione senza asimmetrie. Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 m. I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolo; deve essere, pertanto, realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

ART.76

Porte

Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche. Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m. con dimensione media ottimale di 0,90 m. Nel caso di porte a due o più battenti deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con un unico battente o con due battenti a manovra unica. In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m oltre quello eventualmente interessato dalle ante di apertura. I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento. Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto. L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa. Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere e' preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m. Nel caso di adozione nelle porte a ventola di barre o corrimani di apertura orizzontali e verticali questi devono essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce inoltre per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

ART.77

Pavimenti

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli. Devono essere realizzati con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti. Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello quali ad esempio quelle dovute a zebrini non incassati, guide in risalto ecc. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea, al fine di evitare possibili ostacoli al moto dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata nel tempo la perfetta planarità del pavimento scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

ART.78

Locali igienici per disabili

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno dei locali igienici, devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe. Per edifici di notevoli dimensioni, tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50. La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno. Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m. Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle dall'altro una distanza tale da consentire a chi usa il water un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parte laterale (destra di chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra. La distanza tra il bordo anteriore della tazza e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m. L'altezza del piano superiore della stessa deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-cart'igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui e' fissata la tazza lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento, del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva. Lo specchio deve essere fissato alla parete superiormente al lavabo interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento. Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo fissato lungo l'intero perimetro (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario, inoltre, prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti. Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra. Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra. I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura. Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone posto in prossimità della tazza, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B - In tutte le unità immobiliari residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART.79

Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico deve essere resa possibile la piena utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe o mediante ascensore. I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie deve essere previsto un adeguato spazio libero eventualmente in ambiente separato che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa. In tale ambiente possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili. In tali uffici la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo deve essere almeno 1,50 m e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali uffici deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa con posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) - Negli uffici dove risulti necessario in funzione di particolari affluenze di pubblico prevedere transenne guida- persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m.0,70 ed avere lunghezza minima di m.4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete. Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di 0,90 m. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento. Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 m e 1,80 di altezza dal pavimento.

C a p i t o l o VI

PRESCRIZIONI VARIE

ART.80

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Il Comune, compreso negli appositi elenchi, deve rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

ART.81

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. La scelta del materiale attiene alla sensibilità del progettista che individuerà la soluzione più idonea al contesto in cui si colloca l'intervento.

ART.82

Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva di marciapiedi) inferiore ai m 8,00 se edificate su entrambi i lati e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. La realizzazione di tali aggetti è possibile solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede ovvero nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima deve essere portata a m 4,50. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre m 1,20 e devono comunque essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato. I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con più di due lati chiusi sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

ART.83

Spazi privati a confine di suoli pubblici

Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere limitati verso le strade stesse da recinzioni di buon disegno sorgenti sopra zoccolo di muratura solida di

altezza non superiore a m. 1,20 salvo particolari prescrizioni dettate caso per caso per ragioni di estetica. Potranno tali chiusure essere munite di vani di uscita con cancello. Ringhiere, cancelli, inferriate, salvo particolari prescrizioni del "Piano del colore" o di piani attuativi (Pua) dovranno essere tinteggiati in colore neutro, grigio, bruno, nero. Gli spazi dovranno essere pavimentati in parte, sistemati a giardino con superficie permeabile non inferiore al 30% dell'area con piantumazione di alberi di alto e medio fusto, alberi da frutto, piante da fiore, vigneti, dovranno essere illuminati, forniti di fognoli per le acque e mantenuti a spese e cura dei proprietari. E' fatto obbligo ai proprietari delle aree verdi in abbandono di provvedere alla bonifica e alla manutenzione anche disponendo la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto. La divisione in parti secondo confini, qualora fosse desiderata dai proprietari, potrà farsi mediante recinzioni su zoccolo di muratura come precedentemente detto.

ART.84

Parcheggi - Autorimesse

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (L.S. 122/89) Detti spazi possono essere riservati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; possono anche essere previsti in aree che non formino parte del lotto purchè siano ad esso confinanti e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario. Nel caso di destinazioni extraresidenziali (uffici, negozi, ambulatori ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b) art.5 D.M 2/4/1968 n.1444. Se il parcheggio è ricavato nella stessa costruzione, la sua idoneità deve essere attestata da specifico nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. In ogni caso, gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere in diretta comunicazione con le strade ed avere da queste facile accesso. La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi con esclusione degli scantinati e dei servizi condominiali. Le costruzioni per autorimesse pubbliche potranno essere consentite solo qualora non diano intralcio al traffico dello spazio pubblico dal quale ad esse si accede.

ART.85

Altezza dei fabbricati - Norme per la misurazione

Le altezze dei fabbricati per ogni singola zona territoriale omogenea sono stabilite dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico in relazione alle caratteristiche della zona medesima ovvero definite in sede di redazione di piani attuativi.

L'altezza dei fabbricati e' la differenza di quota tra la linea di terra e linea di gronda del tetto (bordo d'intradosso della copertura). Nel caso di linea di terra a quota non costante, si individueranno parti di facciata a contorno rettangolare o trapezoidale, delle quali resta definita l'altezza media. La media delle altezze non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona omogenea di appartenenza.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici quali torrioni, gabbie scale e ascensori ed assimilabili.

Nel caso di copertura a terrazza l'altezza sarà misurata, nelle singole parti dell'edificio, come differenza tra la quota media della linea di terra della parte ed il pavimento della corrispondente parte di terrazza.

Valgono le limitazioni di cui sopra, relativamente all'altezza massima.

Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a mt 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino. Si misura sul prospetto partendo dal livello del marciapiede o in mancanza dal piano stradale fino alla linea di gronda se il fabbricato e' coperto a tetto o al piano di calpestio del solaio di copertura se quest'ultimo è piano. Per i fabbricati prospettanti su nuove strade previste dallo strumento urbanistico, 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 del piano di calpestio della copertura (quali torrioni scale, ascensori ecc.) non vengono computati ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato purché non superino come superficie coperta il 10% dell'area delle coperture e non abbiano altezza superiore a m 3,00.

ART. 86

Costruzioni arretrate dal filo stradale

Il proprietario che intendesse costruire in arretrato rispetto alla linea stradale in maniera da elevare il fabbricato alla altezza massima consentita assumendo come larghezza stradale quella preesistente più l'arretramento, fermi restando i limiti fissati per il volume totale edificabile, deve farne esplicita richiesta nell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. L'arretramento dovrà interessare l'intero fronte del fabbricato e tutti i piani dello stesso ovvero solamente l'ultimo piano per l'intera lunghezza. L'area risultante dall'arretramento al piano terra sarà ceduta, a titolo gratuito, al Comune debitamente pavimentata e recintata.

ART.87

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere pavimentati con materiale antisdrucchiabile scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti o comunque di ripari nel caso di aree ballatoi terrazze e simili - comunque accessibili:

- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a m 0,30. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze pubbliche o d'uso pubblico deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

ART.88

Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni queste devono avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente al codice della strada dall'Ente proprietario della strada o dalle

Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C a p i t o l o V I I

OPERE ESTERNE ED ARREDO URBANO

ART.89

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione sia pubblica che privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione e tutte le opere ad esse attinenti (finestre parapetti ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne come sopra definite è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici, degli acquedotti delle cucine e canne di ventilazione o canalizzazione in genere. Le tubazioni dell'acqua, del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici imponendo un determinato termine, trascorso il quale far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART.90

Tinteggiatura e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel permesso di costruire o d.i.a. e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature e del rivestimento. Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e, in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Per le superfici murarie, in assenza del piano del colore, l'unico colore ammesso è il bianco, salvo i casi di edifici rientranti nella zone territoriali omogenee A, B, C* nelle quali, previa campionatura, è consentito il ripristino delle preesistenti coloriture e per le nuove costruzioni il ricorso a tinte neutre a base di terre naturali.

ART.91

Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più

apparecchi radio televisivi con necessità di antenna è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi di preferenza devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del Sindaco per motivi di sicurezza pubblica, di estetica, di pubblico interesse l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio televisiva con l'eliminazione delle singole antenne.

ART.92

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar ecc.) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali sostegni e cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive ecc. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART.93

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc. e' subordinata in tutto il territorio comunale a denuncia di inizio di attività (d.i.a.).

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettici, fotomontaggi, immagini computerizzate l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico. Tali mostre vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulla quale vengono installati. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze e luoghi di particolare interesse pubblico.

Potrà rifiutare l'autorizzazione quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

In ogni caso, le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm. E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50, comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne e' vietato in assenza di marciapiede. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche se ne renda necessaria la rimozione. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni visibili dai veicoli transitanti sulle strade che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Sono, comunque, vietati cartelli e gli altri mezzi pubblicitari anche su pali in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non e' consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri. Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse e' soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data, previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi sia dal ciglio stradale che tra di loro secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine che comunque non può superare i quindici giorni stabilito nella diffida dall'Ente concedente. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART.94

Targhe per la toponomastica e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART.95

Rinvenimenti di opere di pregio artistico, storico e archeologico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea e alla sorveglianza di essi nelle condizioni e luogo del rinvenimento. Agli obblighi di denuncia, conservazione e custodia è obbligato chiunque abbia rinvenuto, anche fortuitamente beni mobili o immobili di interesse storico, artistico, archeologico.

ART.96

Parchi, giardini, orti urbani

I parchi, i giardini, gli orti urbani costituiscono, indipendentemente dal regime di proprietà pubblica o privata un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che assumono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche testimonianza della storia e del pensiero culturale della società.

E' fatto obbligo ai proprietari di parchi, giardini e orti urbani esistenti di conservare il tipo di vegetazione, specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto; di provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

I parchi, giardini e orti urbani di nuovo impianto, pur nell'autonomia progettuale, dovranno ricostruire la connessione tra la morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze autoctone, previa analisi delle caratteristiche del terreno, del sottosuolo, del sistema idrologico, della insolazione, umidità, venti e quant'altro.

Capitolo VIII
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI
E ATTREZZATURE RURALI

ART.97

Norme edilizie

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere isolate in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere, in luogo asciutto. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,20 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica anche prodotta con generatore autonomo.

ART.98

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile, di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o di cisterna igienicamente costruita e protetta. Le cisterne sono permesse per uso potabile solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi; l'uso deve essere consentito dall'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento non permeabile con adeguata pendenza verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio ed essere dotato di adeguati impianti igienici. Per lo scarico delle acque piovane nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART.99

Ispezioni igienico-sanitario - Sanzioni

E' facoltà del Sindaco far eseguire ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile il Sindaco può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART.100

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie ecc. non devono prospettare sulla pubblica via dalla quale devono distare almeno dieci metri oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento. Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti e devono distare da pozzi, acquedotto e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno 25 metri. Il Sindaco può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

C a p i t o l o VIII

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.101

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.102

Depositi su aree scoperte

I depositi su aree scoperte sono ammessi previa autorizzazione comunale. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C a p i t o l o X

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.103

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumita'. Il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni private quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere, sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi secondo le norme precedenti . E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade di pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture, costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il Sindaco potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche ecc. Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

TITOLO III SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Capitolo I SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.104

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dalle leggi n.1150/1942 e sue successive modifiche ed integrazioni, L.R. n.16/2004, D. leg.vo n. 490/1999, D.P.R. n. 380/2001.

ART.105

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. Non sarà concessa alcuna proroga ai permessi di costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità a meno che detti permessi non rispondano alle norme del Regolamento medesimo. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i termini consentiti dalle leggi vigenti.

ART.106

Entrata in vigore del regolamento

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.16/2004, il presente regolamento urbanistico edilizio comunale è adottato dal consiglio comunale e depositato presso la sede, dandone notizia almeno su due quotidiani a diffusione regionale. Nel termine di trenta giorni possono essere presentate osservazioni al Ruec adottato. Nei trenta giorni successivi, il consiglio comunale approva il Ruec decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni in coerenza con il Puc e le Nta. Sul BURC è dato avviso della avvenuta approvazione e copia integrale del Ruec è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

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

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I

Norme preliminari

ART.1 Natura e finalità del regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)

ART.2 Definizioni

ART.3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

ART.4 Richiamo a disposizioni generali di legge

Capitolo II

TITOLI ABILITATIVI

ART.5 Opere soggette a procedimento abilitativo comunale - Soggetti aventi titolo ad ottenere provvedimento abilitativo

ART.6 Opere soggette a denuncia di inizio di attività (d.i.a)

ART.7 Documentazione da allegare alla denuncia di inizio di attività

ART.8 Lavori eseguibili senza permesso di costruire

ART.9 Lavori eseguibili d'urgenza

ART.10 Istanza per il rilascio del permesso di costruire

ART.11 Sportello unico per l'edilizia

ART.12 Documentazione a corredo delle domande

ART.13 Procedura per il rilascio del permesso di costruire

ART.14 Permesso di costruire

ART.15 Titolarità e variazioni del permesso di costruire

ART.16 Responsabilità

ART.17 Deroghe

Capitolo III

APERTURA DI NUOVE STRADE

ART.18 Aperture di nuove strade

Capitolo IV

COMMISSIONE EDILIZIA

ART.19 Funzioni della Commissione Edilizia

ART. 20 Composizione della Commissione Edilizia

ART. 21 Commissione Edilizia integrata

ART.22 Attività della Commissione Edilizia
ART.23 Indennità

C a p i t o l o V
ESECUZIONE DEI LAVORI OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART.24 Inizio dei lavori e formalità da esperire
ART.25 Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
ART.26 Accertamenti di conformità
ART.27 Campionature delle tinte e dei rivestimenti
ART.28 Ultimazione del rustico e dei lavori
ART.29 Inadempienze delle disposizioni regolamentari
ART.30 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
ART.31 Ponti e scale di servizio
ART.32 Scarico dei materiali - Demolizioni _
ART.33 Responsabilità degli esecutori di opere
ART.34 Rimozione delle recinzioni

T I T O L O II
PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE
C a p i t o l o I
Prescrizioni Igienico-Edilizie

ART.35 Salubrità del terreno
ART.36 Isolamento dall'umidità
ART.37 Isolamento termico
ART.38 Isolamento fonico

Capitolo II
IMPIANTI

ART.39 Norme per la sicurezza degli impianti
ART.40 Requisiti tecnico professionali dei soggetti abilitati
ART.41 Progettazione e collaudo degli impianti
ART. 42 Impianto elettrico
ART. 43 Classificazione delle acque
ART. 44 Modalità di scarico delle acque
ART.45 Rifornimento idrico
ART. 46 Deposito temporaneo di rifiuti solidi
ART.47 Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
ART.48 Spazi interni agli edifici
ART.49 Uso dei distacchi tra fabbricati
ART.50 Locali igienici
ART.51 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

C a p i t o l o III
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART.52 Prevenzione incendi
ART.53 Centrali termiche
ART. 54 Centrale termica a gas di rete
ART. 55 Autorimesse
ART.56 Nulla-osta dei vigili del fuoco
ART.57 Criteri di sicurezza per impianti di riscaldamento e condizionamento
ART.58 Rinvio a leggi particolari

C a p i t o l o IV

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' E L'AGIBILITA'

ART.59 Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi
ART.60 Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale
ART.61 Categorie dei locali
ART.62 Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale
ART.63 Requisiti di qualità costruttiva
ART.64 Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi
ART.65 Requisiti di sicurezza statica e sismica dei fabbricati
ART.66 Requisiti acustici
ART.67 Norme di qualità edilizia e urbanistico – ambientali
ART.68 Requisiti di qualità urbanistico – edilizia dell'ambiente urbano
ART.69 Requisiti di qualità architettonica

Capitolo V

BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.70 Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"
ART.71 Percorsi pedonali
ART.72 Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni
ART.73 Scale e rampe
ART.74 Ascensori
ART.75 Corridoi e passaggi
ART.76 Porte
ART.77 Pavimenti
ART.78 Locali igienici per handicappati
ART.79 Locali di ufficio accessibili al pubblico

C a p i t o l o VI

PRESCRIZIONI VARIE

ART.80 Norme di buona costruzione
ART.81 Zoccolature
ART.82 Elementi aggettanti
ART.83 Spazi privati a confine di suoli pubblici
ART.84 Parcheggi - Autorimesse

- ART.85** Altezza dei fabbricati- Norme per la misurazione
ART.86 Costruzioni arretrate dal filo stradale
ART.87 Marciapiedi e porticati
ART.88 Recinzioni

C a p i t o l o VII

OPERE ESTERNE E ARREDO URBANO

- ART.89** Aspetto e manutenzione degli edifici
ART.90 Tinteggiatura e rivestimenti
ART.91 Antenne radio-televisive
ART.92 Decoro e arredo urbano
ART.93 Mostre, vetrine e insegne luminose
ART.94 Targhe per la toponomastica e numeri civici
ART.95 Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico
ART.96 Parchi, giardini, orti urbani

C a p i t o l o VIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

- ART.97** Norme edilizie
ART.98 Norme igieniche
ART.99 Ispezioni igienico – sanitarie - Sanzioni
ART.100 Stalle e concimaie

C a p i t o l o IX

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- ART.101** Manutenzione delle aree
ART.102 Depositi su aree scoperte

C a p i t o l o X

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- ART.103** Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

T I T O L O III

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- ART.104** Sanzioni
ART.105 Disposizioni transitorie
ART.106 Entrata in vigore del regolamento