



COMUNE DI SANTA MARIA LA FOSSA
Provincia di Caserta

P R O G E T T O D E F I N I T I V O **P I A N O U R B A N I S T I C O C O M U N A L E**

(Ai sensi della L.R. Campania n°16 del 22.12.2004 e Regolamento n° 5 del 04.08.2011 e s.m.i.)

Consulente capogruppo:
Prof. Arch. Emma Buondonno

Progettisti:
Dott. Ing. Angelo R. Aiezza
Coll.: Ing. Aldo Ardito

Dott. Agr. Raffaele Papale
Coll.: P. Agr. Angelo Palazzo

Dott. Geol. Raffaele Formicola

Dott. Arch. Maria Teresa Di Marco

Sindaco:
Dott. Antonio Papa

Assessore ai Lavori Pubblici:
Salvatore Luiso

Resp. del procedimento U.T.C.:
Dott. Ing. Felice Zippo

Coord. Ufficio di Piano:
Dott. Arch. Antonio De Rosa

S a n t a M a r i a L a F o s s a , 7 F e b b r a i o 2 0 1 4

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

COMUNE DI SANTA MARIA LA FOSSA

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag 5
Art. 2 OBBLIGO DI CONCESSIONE , AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA	" 5
Art. 3 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	" 5
Art. 4 DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO	" 5
Art. 5 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI	" 5
Art. 6 DEFINIZIONI URBANISTICHE	" 6
Art. 7 DEFINIZIONI EDILIZIE	" 7
Art. 8 ALTRE DEFINIZIONI	" 10

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 9 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 13
Art. 10 ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 13
Art. 11 DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI	" 14
Art. 12 UFFICIO TECNICO COMUNALE	" 14
Art. 13 PARERE SANITARIO	" 14
Art. 14 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI	" 15

CAPITOLO III CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 15 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	" 16
Art. 16 DOMANDA DI CONCESSIONE	" 16
Art. 17 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE	" 17
Art. 18 ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE	" 19
Art. 19 CONCESSIONE EDILIZIA : DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO	" 20
Art. 20 RILASCIO DELLA CONCESSIONE	" 21
Art. 21 CARATTERE DELLA CONCESSIONE	" 21
Art. 22 TERMINI DELLA CONCESSIONE	" 22
Art. 23 VARIANTI	" 22
Art. 24 OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE	" 22
Art. 25 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	" 23
Art. 26 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ' O IN ASSENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	" 23

CAPITOLO IV AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Art. 27 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	" 24
Art. 28 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	" 26
Art. 29 OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'	" 26
Art. 30 CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO	" 28
Art. 31 ESAME DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE D.I.A.	" 28

CAPITOLO V OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 32 OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	" 29
Art. 33 OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	" 29
Art. 34 OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	" 29
Art. 34 bis OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI	" 29

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 35 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO	" 30
Art. 36 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA	" 30
Art. 37 LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	" 30
Art. 38 DEPOSITO IN CANTIERE DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI	" 31
Art. 39 ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO	" 31
Art. 40 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	" 31

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 41 SALUBRITÀ DEL TERRENO	" 32
Art. 42 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE	" 32
Art. 43 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	" 32
Art. 44 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE	" 32
Art. 45 FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	" 33
Art. 46 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI	" 33
Art. 47 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	" 33
Art. 48 ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	" 33
Art. 49 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE	" 34
Art. 50 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	" 34
Art. 51 LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE	" 35
Art. 52 DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI	" 35

CAPITOLO VIII NORME GENERALI DI SICUREZZA

Art. 53 NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA	" 36
Art. 54 NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO	" 36
Art. 55 NORME GENERALI DI SICUREZZA IMPIANTI TECNOLOGICI	" 36
Art. 56 CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI- APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI	" 37

Art. 57 NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI	" 38
-------------------------------------------------------------------------	------

CAPITOLO IX CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art. 58 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	" 39
Art. 59 DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE	" 39
Art. 60 LOCALI ABITABILI O AGIBILI	" 39
Art. 61 CUCINE	" 40
Art. 62 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	" 40
Art. 63 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	" 41
Art. 64 CORRIDOI E DISIMPEGNI	" 41
Art. 65 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	" 42
Art. 66 LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	" 42
Art. 67 RIFORMIMENTO IDRICO	" 42
Art. 68 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	" 42

CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 69 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI	" 43
Art. 70 ASCENSORI	" 43
Art. 71 CHIOSTRINE	" 43
Art. 72 COSTRUZIONI ACCESSORIE	" 43
Art. 73 SPAZI PER PARCHEGGI	" 44
Art. 74 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	" 44
Art. 75 DECORO DEGLI EDIFICI	" 44
Art. 76 CORTILI	" 45
Art. 77 COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	" 45
Art. 78 ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO	" 45
Art. 79 COPERTURE	" 46
Art. 80 ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	" 46
Art. 81 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI	" 46
Art. 82 INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	" 46
Art. 83 CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	" 47
Art. 84 MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE	" 47
Art. 85 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI	" 47
Art. 86 DECORO DEGLI SPAZI	" 47
Art. 87 ALBERATURE	" 48
Art. 88 ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI	" 48
Art. 89 PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	" 48

CAPITOLO XI ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 90 NORME EDILIZIE	" 50
Art. 91 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI	" 50
Art. 92 ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA	" 51
Art. 93 STALLE E CONCIMAIE	" 51
Art. 94 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	" 51

CAPITOLO XII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 95 CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI	" 52
Art. 96 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)	" 52
Art. 97 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	" 52
Art. 98 AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI	" 53

CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 99 AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	" 54
Art. 100 ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	" 54
Art. 101 DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE	" 54
Art. 102 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	" 54
Art. 103 SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE	" 44
Art. 104 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	" 45

CAPITOLO XIV VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Art. 105 COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI	" 56
-------------------------------------	------

CAPITOLO XV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	" 57
Art. 107 NORME ABROGATE	" 57
Art. 108 POTERI IN DEROGA	" 57
Art. 109 SANZIONI	" 57

N.B.

- 1) In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "il Comune" ; essa deve intendersi come indicazione dell'Ente territoriale competente, in senso lato, il quale , nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa.
- 2) Le competenze che il presente Regolamento attribuisce al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in assenza di tale figura, possono essere svolte dal Responsabile del Servizio .
- 3) Ogni volta che nel regolamento de quo si richiamano competenze dell'ASL ascrivibili a tutela igienico sanitaria, dovrà intendersi, come ufficio e personale di riferimento: " Il Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica del dipartimento di Prevenzione o suo delegato, che comunque dovrà essere un medico igienista, preferibilmente nella figura del Responsabile dell'Unità Operativa di Prevenzione Collettiva territorialmente competente".

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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

Art. 2

OBBLIGO DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione ovvero, nei casi prescritti dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta .

Art. 3

ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

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

Art. 4

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono norme integrative del presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47 “ “ “ ;
- legge regionale n. 14/82 “ “ “ ;
- legge regionale n. 16/04 “ “ “ ;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia;
- il Piano Regolatore Generale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti.
- i Piani di Settore vigenti

Art. 5

ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

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

Art. 6

DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dagli indici definiti nella Normativa di Attuazione allegata al PRG e dai seguenti parametri:

1) Superficie territoriale (St)

La superficie , di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna alla zona e delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti , con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

Nelle zone già parzialmente edificate, ai fini del computo della St vanno escluse, altresì, le aree di pertinenza degli interventi edilizi esistenti.

2) **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie, di norma espressa in mq., costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare) Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità interna e dalle opere di urbanizzazione .

3) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Rappresenta il volume massimo costruibile sulla Superficie territoriale come innanzi definita; di norma si esprime in mc/Ha oppure in mc/mq .

4) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria , come innanzi definita; si esprime in mc/mq.

5) **Superficie minima di intervento**

a) **del Piano Urbanistico Attuativo**

Rappresenta l'area territoriale minima per proporre un Piano urbanistico attuativo ; si esprime in mq. oppure in Ha.

b) **del lotto (Lm)**

Rappresenta l'area fondiaria minima per operare un intervento edilizio diretto o, nell'ambito di un Piano urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) **Rapporto di Copertura (Rc)**

Rappresenta il rapporto percentuale che deve intercorrere tra la superficie coperta di tutte le opere edificate e la superficie fondiaria di riferimento; si esprime in mq/mq .

7) **Distanza minima dalle strade (Ds)**

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale; è espressa in ml.

Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68 nonché dal vigente Codice della strada .

Per le zone del centro urbano (di tipo A e B) in cui è ammessa la costruzione in aderenza va rispettato l'allineamento stradale.

8) **Distanza minima dai confini (Dc)**

Rappresenta la lunghezza , misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in ml.

Scale aperte, balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di ml 1,20, sono esclusi dal conteggio della distanza.

Per le zone in cui è ammessa la costruzione in aderenza è considerato impegnato solo il confine effettivamente edificato.

9) **Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df)**

Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ; è espressa in ml.

Scale aperte, balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di ml 1,20, sono esclusi dal conteggio della distanza.

Se le pareti fronteggianti non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima, così come previsto dalla N.T.A..

10) **Edificio**

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

11) **Ciglio stradale**

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

12) Agli effetti dell'applicazione delle norme di PUC per costruzioni "a schiera", "a sistema lineare aperto" ed "a blocco isolato" si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- **Costruzioni a schiera :**

edifici formati da due o più alloggi disposti in serie, con almeno un lato in comune, ciascuno dotato di accesso diretto dall'esterno;

- **Costruzione a sistema lineare aperto**

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

- **Costruzioni a blocco isolato:**

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

Art. 7

DEFINIZIONI EDILIZIE

1) **Superficie Coperta (Sc)**

Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali .

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

le scale a vista, le pensiline, gli sporti di gronda ed i balconi a sbalzo fino a ml 1,50, Gli elementi innanzi menzionati, per la parte eccedente ml. 1,50, nonchè i bay-windows, concorrono alla formazione della Sc.

Non concorrono alla formazione della Superficie Coperta anche le eventuali cabine per impianti ed i box auto, purchè di altezza inferiore a ml 2,50 per una sup. max di mq.15,00 .

2) **Altezza della fronte di un fabbricato (H)**

E' costituita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna del progetto, interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20;

nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, indipendentemente dalla utilizzazione del sottotetto.

Essa non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme tecniche vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici.

Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi siano individuabili, sia architettonicamente che strutturalmente.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, rispetto al piano di campagna preesistente, non deve superare ml 3,00 in sbancamento o ml 2,00 in riporto; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza della strada o il rispetto dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, sono ammessi ritiri dei piani superiori dell'edificio.

3) **Altezza dell'edificio**

E' costituita dalla media delle altezze delle fronti di un fabbricato.

4) **Volume dell' edificio (V)**

Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, semprechè il volume interrato non sia destinato a residenza, uffici o attività produttive (fatte salve quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare); nel novero del volume oggetto della esclusione di cui al punto precedente può essere compresa anche la parte fuori terra dei locali terranei e seminterrati, fino alla quota di m. + 1,00.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito le scale aperte almeno su due lati, i porticati **aventi almeno due lati aperti oppure il 60% del perimetro** o porzione di essi, se pubblici, o di uso pubblico, i balconi, anche se incassati, le tettoie **aventi almeno due lati oppure il 60% del perimetro** fino ad un max di mq 20, i parapetti i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici (centrale termica, elettrica, di condizionamento anche emergenti dalla linea di gronda, gabbia scale ed androne per edifici plurifamiliari, ascensore e cavedi per impianti), le autorimesse nella misura non superiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione, balconi incassati, loggiati fino ad un max di mq 20.

Qualora i porticati non siano di uso pubblico, essi vanno conteggiati nel calcolo del Volume solo al 50% .

Sono inoltre esclusi i sottotetti non abitabili se l'altezza media non supera i mt 2,20, nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e comunque con h max = mt 3,00.

5) Superficie Utile abitabile (Su)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature , tramezzi, pilastri, sguinci, e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e art. 3 del DM 10.5.77).

6) Superficie non Residenziale (SnR)

E' costituita dalla superficie destinata a servizi ed accessori strettamente connessi con le residenze, misurate al netto delle murature , pilastri, tramezzi sguinci e vani porte e finestre (art.2 DM 10.5.77)

Tali superfici riguardano:

- cantinole,soffitte, locali motore ascensori, lavatoi comuni, ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi.

7) Numero dei Piani

Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili di un edificio, compreso i piani in ritiro , ed il sottotetto se abitabili.

Art. 8

ALTRE DEFINIZIONI

- 1) **Costruzioni** - Ai fini del presente regolamento per "costruzioni" si intende:
 - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

- 2) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita (senza aumento di volume). Se non diversamente specificato dalle norme di zona, essa deve avvenire, di norma o se non diversamente stabilito, nel totale rispetto del preesistente (sagoma, volumetria e S.U.),

- 3) **Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

- 4) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.

- 5) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- 6) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- 7) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;

- 8) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Per "ristrutturazione edilizia", è da intendersi la demolizione e successiva ricostruzione, fedele, del fabbricato.

- 9) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende il complesso degli interventi 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.

- 10) **Adeguamento igienico-funzionale**
L' intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

- 11) **Planovolumetrico**
Esso serve a suddividere in comparti un'intera singola zona omogenea, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Il planovolumetrico viene approvato con delibera del CC ed individua, se necessario, la viabilità di penetrazione.

Esso é costituito da planimetrie, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.

12) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - (L.n. 847/64 art.4)

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

13) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria-(L.n.865/71 Art.44)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquedotti, elettricità, ecc.).

14) Parcheggio

Per "parcheggio" s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122) e successive modifiche e d integrazioni.

15) 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:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, (o all'ultimo piano di un edificio multipiani) con normali non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00;

- **Chiostrina** - si intende lo spazio interno di un edificio multipiani , di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti; le quali abbiano una normale minima di ml. 3,00.

- **Cavedio** - si intende lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 1,00 mq., sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale

16) Indice di Piantumazione

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone , con la eventuale specificazione delle essenze arboree .

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA: ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Ai sensi della vigente normativa la istituzione della C.E. non è obbligatoria; il Consiglio Comunale qualora lo ritenga opportuno può deliberarne la costituzione come organismo consultivo del Dirigente Responsabile, assicurando, contestualmente, anche la copertura finanziaria della spesa per il funzionamento. In tale circostanza la Costituzione ed il funzionamento della Commissione è disciplinato dalle norme del presente Capitolo.

Art. 9

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

È istituita la Commissione Edilizia così composta:

Membri di diritto:

- 1) Dirigente del competente Servizio della ASL, o suo delegato;
- 2) Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato;
- 3) Il dirigente dell' U.Urbanistico Comunale, o suo delegato, che funge anche da presidente delle pratiche;

La funzione di segretario della C.E. viene svolta da un dipendente dell' **U.U.C (Ufficio Urbanistico Comunale)**

La partecipazione del **Rappresentante dell'A.S.L. Responsabile del Servizio Igiene e sanità pubblica** ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'Art. 210 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

• Membri elettivi:

N. 8 membri nominati dal Consiglio Comunale di cui uno almeno laureato in architettura, uno laureato in ingegneria, un geometra, un geologo, 4 esperti in edilizia eletti a scrutinio segreto e 2 tecnici supplenti (archh. e/o Ingg.) da convocarsi in sostituzione di eventuali assenti.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica lo stesso periodo di durata dell'amministrazione che li ha nominati.

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

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3/3/1934, regolanti casi analoghi, e successive integrazioni e modifiche.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 10

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La C. E. è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica la qualità architettonica urbanistica e l'inserimento ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alla eliminazione delle "barriere architettoniche" alle disposizioni di legge in generale ed altri regolamenti.

Il parere della C. E. è obbligatorio e non vincolante, e non ha rilevanza esterna.

Il parere negativo va debitamente motivato.

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

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n° 7 membri compreso il Presidente.

Vanno sottoposte al parere della C.E. i progetti di lottizzazione e quelli delle opere soggette a concessione.

La C.E. può adottare con congrua motivazione determinazioni di massima in ordine alla tipologia degli edifici ed agli aspetti architettonici, al fine del migliore inserimento della costruzione nell'ambiente urbano circostante.

Alla C.E. non compete esprimersi sulle competenze professionali.

Art. 11

FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI

La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni, riportate almeno in forma sommaria, i pareri dati, nonché le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Relatore e dal Segretario.

Il registro è vidimato, prima del suo uso dal dirigente dell'Ufficio Urbanistico, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "**ESAMINATO dalla Commissione Edilizia nella seduta del .../.../....., (Verbale n°.... -decisione n°.....) con parere.....**", completando con la firma di tutti i componenti.

Art. 12

UFFICIO URBANISTICO COMUNALE

Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, oltre ad assegnare la pratica al funzionario responsabile del procedimento ai sensi dell'art.4 e 5 della L. 241/90, redige l'ordine del giorno delle pratiche da esaminare, una volta che le stesse hanno superato l'esame relativo alla completezza della documentazione amministrativa allegata alla richiesta, nei modi e secondo le procedure fissate dal 2° c. dell'art.18 del presente Regolamento.

Art. 13

PARERE SANITARIO

Il parere prescritto dall'Art. 210 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n° 1265 e successive modificazioni, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto dal competente ufficio della ASL.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 14

TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Dirigente dell'U.U.C., visto il parere espresso dalla "Commissione Edilizia Comunale integrata" composta da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, secondo le modalità prescritte dalla L.R. 23 febbraio 1982 n°10, tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo Forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 Comma II° lettere b) d) ed f) del D.P.R. n° 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesagistici, architettonici e monumentali. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre componenti esperti.

Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, È dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Per la validità della riunione della C.E.I. devono intervenire almeno 3 componenti.

CAPITOLO III PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 15

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere é subordinata a concessione da parte del Dirigente dell'U.U.C., ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilancio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti dal precedente art.8);
- c) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art.8);
- d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- h) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscono pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- i) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari;
- m) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1477 del 1939;
- o) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrati e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
- p) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939.

Art. 16

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di permesso di costruire, in bollo, redatta su un modulo predisposto dall'A.C. con allegata cartella edilizia, da completare in ogni sua parte, é sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.

Sulla domanda di permesso di costruire deve essere dichiarata, attraverso la elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 11/8/1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n° 10/1977.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati da ciascuno delle figure innanzi indicate :

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene realizzata (Committente);
- b) Dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o da condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- c) dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile Agrario), iscritto al Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.

Nelle domande devono essere riportati anche il domicilio ed il codice fiscale .

La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori- può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all' A.C. il responsabile di cantiere, e tutte le figure relative alla sicurezza ai sensi del D.L. 81/2008 e s.m.i..

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'Art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Art. 17

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche, restauro e variazioni dell'ambiente naturale, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- 2) Estratto del foglio catastale rilasciato dall'U.T.E., con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- 3) Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o la dichiarazione sostitutiva;
- 4) Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto;
- 5) Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica;
- 6) Scheda di verifica urbanistica tra gli indici di P.R.G., della zona omogenea interessata dall'intervento, e gli indici edilizi di progetto;
- 7) Modello ISTAT;
- 8) Relazione tecnica descrittiva;
- 9) Calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 10) Calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione;
- 11) Planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
- 12) Relazione tecnico-sanitaria-ambientale, per gli edifici di carattere industriale, nella quale siano contenuti tutti i dati atti a significare il tipo di lavorazione prevista.

a) stralcio, planimetrico e normativo, del P.R.G.;

b) una planimetria a scala 1:2000 dalla quale risultino:

- orientamento
- sagome degli edifici o manufatti da realizzare
- edifici esistenti (fa fede il rilievo eseguito all'attualità e non lo stralcio del PRG)
- strade e piazze
- quote altimetriche
- allineamenti dello strumento urbanistico comunale
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- numeri catastali del lotto di fabbrica di proprietà e dei lotti confinanti
- accessi della pubblica via, pedonale o veicolare
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari - catastali, ecc.)

c) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edificio o manufatto progettato
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini
 - quote altimetriche della fognatura prevista e la indicazione della destinazione finale
- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora

d) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto c) da cui risultino:

- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti

e) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, delle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni

- f) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci
 - eventuali intercapedini, camere ad aria e volumi tecnici
- g) prospetti in scala 1:100:
- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenere le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti.
- h) dove ne ricorrono gli estremi, la documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 8 p.4 L. n° 447/95.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazioni esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire insieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione dei punti fissi di linea di livello, ecc.. Per i progetti di modesta entità, con valutazione effettuata dalla C.E. e/o dal Responsabile dell'U.U.C., potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto.

Le domande relative a demolizione devono essere corredate da una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Nei progetti di: restauro, ristrutturazione, consolidamento, ed in generale di trasformazione di fabbricati esistenti; deve essere presentata idonea ed obbligatoria documentazione fotografica.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee anche con opere che apportino variazioni di aspetto dell'ambiente naturale preesistente devono comprendere:

1) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera;

2) sezioni del terreno rilevante nella scala di cui al punto 1), delle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'opera interessata con indicazione dei volumi geometrici di scavo o di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1/6/1939, n° 1089, dovrà richiedersi il nulla-osta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 18

ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge 7.8.90 n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7.8.90 n° 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. L'integrazione prodotta fa acquisire alla richiesta di C.E. un nuovo numero di protocollo, con il quale la pratica verrà riesaminata. Entro dieci giorni dalla scadenza del

termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta alla autorità competente alla emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente il parere della Commissione Edilizia Comunale. Qualora questa non si esprima, entro il predetto termine, il responsabile del procedimento è tenuto, a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato; comunque, entro ottantacinque giorni dalla presentazione della domanda di concessione, o dalla data di consegna delle integrazioni documentali richieste, il procedimento si deve concludere con un provvedimento, sia che si tratti di una concessione, sia che si tratti di un diniego.

Il parere della Commissione Edilizia può non essere richiesto nei casi di rinnovo di concessioni Edilizie precedentemente rilasciate, semprechè il Comune non abbia adottato nuove Norme urbanistiche ed il progetto sia identico a quello originariamente assentito (tale ultima circostanza dovrà essere attestata con dichiarazione asseverata dal tecnico progettista).

Le richieste di P.di C. in variante saranno esaminate con priorità nella prima commissione edilizia utile.

Il permesso di costruire è rilasciato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 , qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per la emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere alla autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma che precede l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del permesso di costruire . Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono a carico del Comune .

Art. 19

PERMESSO DI COSTRUIRE:

DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO

Il permesso viene rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Urbanistico con atto scritto, entro i termini fissati dal precedente art 18, dopo aver acquisito la relazione istruttoria del responsabile del procedimento ed il parere della Commissione Edilizia, ove sia stato possibile.

Quando, nonostante la relazione e/o il parere negativo, il permesso viene rilasciato, essa dovrà contenere i motivi che hanno indotto ad emanare il provvedimento.

Per il pagamento inerente il contributo di concessione di cui alla legge n° 10/77, ai sensi degli articoli 5 e 6 della legge citata, deve, contestualmente al rilascio del permesso, essere comunicata le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di permesso le norme di legge che consentono tali esenzioni.

L'atto di permesso deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

In caso di non accoglimento della richiesta di permesso di costruire, l' eventuale provvedimento di rifiuto deve essere comunicato, comunque, entro il termine citato al c. 1 ;.

Il permesso di costruire, oltre a contenere il visto del Servizio Sanitario dell'U.S.L. (salvo i casi in cui può essere omesso previa dichiarazione del progettista) gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

Il permesso di costruire e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall' A.C., dovranno essere tenuti nel luogo di lavoro ed esibiti agli agenti preposti al controllo.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio ed é disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta .

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il provvedimento concessorio può determinare che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa.

Art. 20

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire é subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, dagli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita ai sensi della legge n° 10/77) o dalla prima rata (nel caso di rateizzazione) unitamente alla polizza fidejussoria a garanzia del pagamento residuo.

Per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento della quota (o della prima rata) dovuta per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica).

- presentazione degli "attestati" e "nulla osta" previsti, ove necessario, dalle Leggi vigenti (Nulla Osta dei VV. FF., parere delle Soprintendenze, Visto dell'Ispettorato Forestale, Piano di sicurezza D.L.81/08 e s.m.i., denuncia U.S.L. ex E.N.P.I., Progetto L. n° 46/90 e D.P.R. n° 447/91) prima dell'inizio dei lavori.

- va inoltre presentato una relazione, o attestato, sulla conformità alla Legge n° 10/91.

Art.21

CARATTERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire é personale, vale cioè per il concessionario che l'ha richiesta; essa però, é trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimizzazione alla volturazione.

La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di permesso originario.

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall' A.C. sul permesso di costruire originario.

L' atto di permesso di costruire deve essere, contestualmente alla notifica al richiedente, affisso all'albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può, nei modi di legge, prendere visione del progetto esibito ed approvato.

Il permesso di costruire costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esso non esonera pertanto il concessionario dell'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione e/o permesso.

Art. 22

TERMINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

I lavori relativi al permesso di costruire devono essere iniziati entro il termine indicato nel permesso di costruire stessa, (comunque mai superiore ad un anno dalla data di rilascio) e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro il termine stabilito nel permesso di costruire, (comunque mai superiore a tre anni dalla data del rilascio); nello stesso termine deve essere stata presentata domanda di abitabilità e/o agibilità ai sensi dell'Art. 37 del presente regolamento edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di permesso di costruire e corrispondere i diritti amministrativi ed un eventuale conguaglio sugli oneri concessori già corrisposti.

Il termine di ultimazione può essere prorogato, con provvedimento motivato, che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in tale circostanza andranno corrisposti i contributi relativi alla parte da completare.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, rispetto alle quali un permesso di costruire rilasciata risulti in contrasto, comporta la decadenza della concessione stessa salvo che i lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini.

Art. 23

VARIANTI

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, i quali sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Le varianti vanno esaminate prioritariamente rispetto alle normali richieste di permesso di costruire.

La presentazione di varianti é ammessa anche in corso d'opera;

anche in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione della variante il Dirigente dell'U.T.C. non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità .

In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio dello specifico permesso di costruire.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto ordinario.

Il permesso di lavori in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità del permesso di costruire originario.

Per le varianti sono di riferimento comunque anche le norme di cui alla L. n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni .

Art. 24

OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE

Per le opere eseguite senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziale rispetto al permesso di costruire rilasciato é di riferimento l'art. 7 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 25

ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In caso di annullamento del permesso di costruire é di riferimento l'art. 11 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni .

Art. 26

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O AUTORIZZAZIONE

Le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, di parziale o totale difformità rispetto alla permesso di costruire originario o con variazioni essenziali, nonché quelle eseguite in assenza di autorizzazione, il responsabile dell'abuso può ottenere la permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per le varianti non essenziali eseguite in corso d'opera si applicano le norme dell'art. 15 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO IV AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

Art. 27

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono sottoposte al Regime di Autorizzazione :

- A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi dell'Art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni.
- B) I lavori e le attività di seguito specificate:
- 1) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.8), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
 - 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
 - 3) demolizione totale o parziale di manufatti esistenti;
 - 4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente articolo 8) allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497/39 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea "A";
 - 5) realizzazione di opere e costruzioni sottoranee interessanti il suolo pubblico o privato;
 - 6) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato finalizzata a :
 - 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, ecc. 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;
 - macchine automatiche per la distribuzione di foto-tessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati, per il pernottamento sul suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazioni di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante.
 - 7) installazione di campeggi liberi occasionali;
 - 8) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 9) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette e pubblico transito;
 - 10) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - 11) costruzione o demolizione di muri di sostegno ;
 - 12) modificazioni del suolo pubblico o privato ad uso pubblico;
 - 13) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 14) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 15) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
 - 16) installazione o spostamenti di canne fumarie, camini impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
 - 17) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
 - 18) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - 19) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privi di valore naturalistico o ambientale;
 - 20) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere,(vedi anche D.L. n° 275/12.07.1993);
 - 21) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi , ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si

- riferiscano ad immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497 e 1089 del 1939 ovvero ricadono secondo lo strumento urbanistico generale nell'ambito della zona omogenea A;
- 22) allacciamenti alle reti della fognatura comunale e dell'acquedotto, della energia elettrica, del gas;
 - 23) occupazioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
 - 24) opere di demolizione, rinterrì e scavi, che non riguardino la coltivazione delle cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
 - 25) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
 - 26) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24/12/1979, n° 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dell'inquinamento;
 - 27) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientrati tra gli annessi agricoli;
 - 28) gli interventi di riparazione edilizia degli edifici e delle abitazioni, previsti ai sensi della legge 219/81;
 - 29) impianti di depurazione delle acque luride;
 - 30) opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - 31) manufatti costituiti da strutture trasferibili e/o precarie, per un periodo max di mesi sei.
- Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali correlate .
- Per le opere innanzi citate eseguite senza la preventiva autorizzazione oppure realizzate in totale difformità o con variazioni essenziali è di riferimento l'art. 10 della Legge n° 47/85 e sue successive integrazioni e modificazioni ; per le varianti non essenziali eseguite in corso d'opere si applicano le norme dell'art. 15 della stessa legge.

Art. 28

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'Art. 27 dovrà essere corredata degli stessi elaborati enunciati all'art. 17.

Per i progetti di modesta entità il numero dei disegni ed il loro contenuto potrà essere limitato a quelli strettamente necessari per rendere chiaro e leggibile l'intervento a farsi ; è comunque fatta salva la possibilità di richiesta di integrazione da parte del funzionario responsabile del procedimento là dove ritenga che la documentazione presentata non sia sufficiente ad individuare le opere a farsi.

Alla domanda dovrà essere allegata copia del titolo di proprietà dell' immobile ovvero, nei casi specifici copia dell'atto di permesso di costruire di occupazione del suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico .

La autorizzazione viene rilasciato dal Dirigente dell'U.U.C., entro 60 giorni dalla recezione della domanda.

Il mancato rilascio della autorizzazione entro i termini innanzi menzionati equivale a diniego.

I lavori devono essere iniziati entro 3 mesi dal rilascio dell' autorizzazione ed ultimati nei successivi dodici mesi.

Art. 29

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'. (D. I. A.)

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24.12.93 n° 537 :

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ;
- b) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate ;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie ;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.6.39 n° 1089, 29.6.39 n° 1497 3 e 6..12.91 n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27.6.85 n° 312 convertito con modifiche , nella legge 8.8.85 n° 431, o della legge 18.5.89 n° 183, non siano compresi nelle zone A di cui al D.M. 2.4.68 n° 1444, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche, o storico-testimoniali ;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di strumenti urbanistici vigenti e/o di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni programmate non siano in contrasto con tali prescrizioni .

La denuncia di inizio di attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre , con obbligo per l'interessato di comunicare al Dirigente dell'U.U.C. la data di ultimazione dei lavori.

La esecuzione delle opere, per le quali si esercita la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del comma 1, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio di attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un tecnico abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato .

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. . In caso di dichiarazione non veritiera nella relazione di cui al comma 5 , la amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per la irrogazione delle sanzioni disciplinari.

La esecuzione delle opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività di cui al comma 1, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad € 516,00. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio delle attività non comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 20 della legge 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del C.P. per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione. Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante alla effettuazione delle opere tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse , nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti.

Nei casi di cui al comma 1 il Dirigente dell'U.U.C., ove entro il termine indicato al comma 5 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni ; nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati , ne dà contestuale notizia alla autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazione o integrazione dei progetti di trasformazione , ovvero mediante autorizzazioni, nulla-osta, pareri assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare richiesta di autorizzazione.

Art. 30

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO

La comunicazione di cui al precedente Art. 29 deve contenere ogni dato, o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e disegni.

Qualora, nel termine dei 20 giorni successivi alla ricezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Art. 31

ESAME DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE

1) Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione o comunicazione, sui progetti - dovranno esprimere parere nell'ordine e per quanto di competenza, contestualmente e separati:

a) l'U. Urbanistico Comunale;

b) il Capo Servizio Sanitario dell'U.S.L. o suo delegato, che comunque deve essere un sanitario.

2) I progetti saranno esaminati in ordine cronologico. Eccezioni sono rappresentate dai progetti di variante in corso d'opera. Nel caso in cui l' U.U.C. rilevi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a permesso di costruire, esso sottoporrà il progetto alla Commissione Edilizia, attivando contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

CAPITOLO V

OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 32

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'Art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, l'Amministrazione statale committente é tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'Art. 32 della menzionata legge urbanistica.

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

Per la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, sono da rispettarsi le norme previste dall'art. 81 D.P.R. n° 616/1977.

Art. 33

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

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

Il Dirigente dell'U.T.C. esprime il proprio parere sentita la Commissione edilizia.

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

Andrà comunque applicato il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 34

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n° 148 e successive disposizioni in materia, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Art. 34 BIS

OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della PERMESSO DI COSTRUIRE.

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 35

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione d'inizio lavori di cui all'art. 40 deve essere chiesto, per iscritto, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate da personale dell' UTC alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, dal tecnico direttore e dall'assuntore dei lavori, il quale è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari per le operazioni.

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

Art. 36

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente dell'U.U.C. ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico, necessaria per intraprendere e condurre a termine una costruzione, deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel PERMESSO DI COSTRUIRE, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti specifici.

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente dell'U.U.C. subordina il rilascio della permesso di costruire al versamento di una congrua cauzione da definirsi con determina dell'U.T.C. e che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell' Ufficio Urbanistico Comunale.

Art. 37

LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Nessun fabbricato nuovo, ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato, ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Dirigente dell'U.T.C. allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestanti la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinati l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato commentizio, normale e precompresso o in strutture metalliche;
- certificazione, ove richiesta, ai sensi della L. n° 46/90;
- richiesta di accatastamento.

Inoltre si applicano le norme di cui al D.P.R. 22.04.94 n° 425.

Art. 38**DEPOSITO IN CANTIERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI**

Il permesso di costruire ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, valgono altresì le norme della L.R. 7/1/1983, n° 9 art. 3 punti a) e b).

Art. 39**ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve:

- 1) Comunicare la data di inizio dei lavori, inoltrare la richiesta di sopralluogo dei tecnici preposti onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello citata all' art. 35, nonché di eventuali allacciamenti alle reti;
 - a) presentazione di tutti gli attestati e N.O. previsti delle leggi vigenti.

Art. 40**INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il titolare del permesso di costruire di cui all'art. 15 o della autorizzazione di cui all'art. 27, deve comunicare al Dirigente dell'U.U.C. la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio.

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

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'Art. 211 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n° 1265 oppure secondo le procedure di cui al DPR n° 425/94.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma della Legge 17/8/1942, n° 1150.

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, fatte salve quelle riservate allo Stato e alla Regione nonché agli altri Enti, organismi ed uffici dall'art. 40 della legge 9/6/84, n° 57 sono attribuiti ai Comuni che la esercitano mediante le ASL, fermo restando le attribuzioni del Sindaco quale autorità sanitaria locale (L.R. n° 13/8 marzo 1985).

Per la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature è di riferimento il D.L.vo n° 152/99.

Art. 41

SALUBRITÀ DEL TERRENO

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che in precedenza siano serviti come depositi di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

In ogni caso è fatto d'obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 42

CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (D. L.vo n° 152/99), le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento.

Art. 43

MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di smaltimento totalmente indipendente dalle acque di altra natura.

Art. 44

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque di altra natura nella rete fognaria pluviale.

Le eventuali fosse biologiche devono essere di tipo a camera stagna, con recapito in fosse a perfetta tenuta e a svuotamento periodico.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse devono essere conformi alla normativa vigente.

Le condutture che convogliano le acque usate nei siti di recapito devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattacabili devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici.

Le canalizzazioni fognarie devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere convogliata dalle coperture a suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale, nel caso fronteggianti spazi pubblici, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a m. 2.00.

Art. 45

FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi quando nei progetti non sia prevista la completa ed efficace depurazione delle acque di scarico, insalubri o inquinate prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se l' accertamento sulla efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà fatto a cura dell' ufficiale sanitario competente per il territorio il quale , in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, ci si potrà avvalere della consulenza del laboratorio provinciale d'igiene e profilassi.

Art. 46

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

Nella redazione di Piani Urbanistici Esecutivi, nel caso in cui la zona di intervento non sia servita da fognatura comunale, i Piani stessi devono prevedere lo sviluppo della rete per la zona di intervento secondo le prescrizioni del Dirigente dell'U.T.C., nonché le reti di allacciamento alla condotta pubblica.

Art. 47

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal terreno mediante uno strato continuo impermeabile, o con camera d'aria di spessore max cm60.

Anche i pavimenti dei locali terranei devono essere protetti dall'umidità mediante una camera d'aria di max cm 40.

Art. 48

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

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

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra i diversi alloggi che debbono, come minimo avere uno spessore complessivo di 30 cm.

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

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

Devono comunque essere rispettate le norme di leggi vigenti in materia di isolamento acustico , di coibentazione termica e contenimento dei consumi energetici.

Art. 49

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE

Il Dirigente dell'U.U.C., sentito gli Enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi conseguenti alla immissione nell' aria di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Per le emissioni in atmosfera, si applica quanto previsto dal D.P.R. 203/88 e successive modifiche ed integrazioni, comprese, le normative Regionali, nonché, dal DPR n° 412/26.8.93.

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

Art. 50

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (vedi: Art. 206 e 217 del R.D. 27/7/34 n° 1265 T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 05/09/1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri e DPR n° 425/94), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto

nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tale attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nuocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario.

Non é consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 51

LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE

Ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, e successive integrazioni o modifiche, vengono normati i "limiti massimi di esposizione al rumore", dovuti ed emissioni sonore che provochino sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente.

I limiti massimi di livello sonoro equivalente per zone omogenee territoriali, sono fissati, dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

Dopo la approvazione del suddetto Piano, gli edifici produttivi di nuova realizzazione devono attenersi alle sue prescrizioni; mentre quelli esistenti devono adeguarsi nei tempi e nei modi stabiliti dalle specifiche normative di attuazione.

Ai fini della prevenzione dall'inquinamento acustico si applicano, inoltre, le Norme della Legge 447 del 26/10/95.

Art. 52

DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

I limiti massimi di distanze, relativamente all'ambiente esterno ed abitativo, ai campi elettrico e magnetico, generati dalle linee aeree esterne, sono disciplinati dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO VIII

NORME GENERALI DI SICUREZZA

Art. 53

NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA

Gli edifici residenziali o produttivi, le opere edilizie e i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni sismiche cui essa potrebbe essere sottoposta, nel rispetto delle condizioni per il suo normale esercizio.

Nella progettazione ed esecuzione degli edifici si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile e industriale, fissate dai DD.MM. emanati in attuazione della legge 2.2.74 n° 64 e vigenti all'atto della costruzione.

Tutti gli elaborati progettuali debbono essere quelli previsti e conformi alla legge n° 64 del 2/2/1974 L. n° 1086/71 e legge Regionale 9/83.

Art. 54

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n° 246 del 15/5/1987; L. n° 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n° 469 del 13/5/1961; L. n° 966 del 26/7/1965; D.P.R. n° 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n° 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n° 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interno, e successive modifiche ed integrazioni.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art. 55

NORME GENERALI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione di condotti di gas e di riscaldamento e di energia elettrica deve avvenire in conformità alle disposizioni legislative e normative vigenti in materia.

Gli impianti di distribuzione di gas, per uso domestico, dovranno in particolare seguire le prescrizioni dettate dalle norme UNI-CIG 7129_72 (se a metano) e UNI-CIG 7131-72 (se a G.P.L.) e successive modificazioni e integrazioni.

Gli impianti elettrici, vanno progettati ed eseguiti in conformità alla legge 46/1990. È resa obbligatoria la redazione del progetto tecnico-esecutivo da parte di professionisti iscritti ai relativi Albi nell'ambito delle rispettive competenze, qualora la potenza dell'impianto lo richieda.

Il certificato di abilitabilità o di agibilità può essere rilasciato dall'autorità comunale solo dopo avere acquisito la dichiarazione di conformità degli impianti ai dettami della Legge rilasciata dall'impresa installatrice ed il relativo certificato di collaudo.

Ai sensi della legge 46/1990 all'art. 7, terzo comma, è obbligatoria la realizzazione dell'impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità, o di altri sistemi equivalenti, per tutti gli edifici, anche per quelli a destinazione residenziale.

Per gli edifici pubblici, occorre acquisire le schede mod.E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione della competente USL, relative all'impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche. Vanno inoltre applicate le norme del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991.

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle norme tecniche vigenti in materia.

In particolare l'impianto di riscaldamento, singolo o centralizzato, deve rispondere ai requisiti stabiliti dal D.P.R. 28/6/77 n°1052, L. 9/01/91 n°10, D.P.R. 26/08/93 n°412.

Gli impianti termici a gas di rete dovranno essere realizzati con l'osservanza di tutte le disposizioni a norme di Capitolato Programma tipo di cui al D.M. 23/9/1957, alle Circolari Ministeriali 25/12/1969 n° 68, 23/3/70 n° 26, 31/7/70 n° 59 e norme UNICIG 5369-64, UNICIG 7129-72, UNICIG 7271-73 e

UNICIG 7131-72 di cui alla legge n° 1083 del 6/12/1971 sulla sicurezza dell'impiego del gas combustibile approvate con appositi decreti del Ministero dell'Industria.

Per gli impianti termici ad olio combustibile o a gasolio, vedasi Circolare Ministero degli Interni 29/7/1971 n° 73 e D.M.I. del 31/3/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni ISPESL (eENPI) (D.P.R. 29/5/63 n° 1497) e per il collaudo occorre acquisire licenza di impianto e di uso da parte delle autorità competenti .

Art. 56

CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici ;

quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- avere spigoli arrondati e pareti lisce, impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;

- essere provviste di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;

- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta , in casi speciali , da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall' A.C. per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

È vietata le costruzioni di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

È vietata l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore a Kg 2 x cmq) in edifici di abitazioni.

Le costruzioni in cui sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli o simili , debbono essere realizzate , in ogni loro parte , con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, di h. non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

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

Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti.

Nella cantina, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbano essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

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

Debbono, inoltre, essere rispettate le norme stabilite con D.P.R. n° 203/88 ed ogni successiva modificazione ed integrazione, nonché D. L.vo n° 351/4.8.99.

Art. 57

NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI

Nella costruzione degli edifici ed in ogni altra attività connessa alla trasformazione del territorio, al fine di garantire la sicurezza, sia in fase di realizzazione delle opere, sia nella utilizzazione dei manufatti sono da applicarsi le norme fissate dai Decreti Legislativi n° 626 del 19.9.94 e n° 81/08 (e successive integrazioni e modifiche).

CAPITOLO IX CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art. 58

DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio o appartamento. Per alloggio o appartamento si intende un insieme costituito da uno o più di vani utili ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato su ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.

La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti, in modo indubbio, come parte integrante dell'altro.

Stanza. (Vano utile) - Per stanze si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, lo studio, il soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria diretta di un'ampiezza sufficiente a contenere un letto adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno m 2,70 dal pavimento.

Vani accessori. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegno, ecc. (ingressi, anticamera, corridoi, bagni latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani. Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili ecc.).

Art. 59

DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

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

Per fabbricato o edificio residenziale s'intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 60

LOCALI ABITABILI O AGIBILI

Sono da considerarsi abitabili o agibili, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali destinati alla permanenza di una o più persone, non avente carattere occasionale o eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazioni è fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,50 per i corridoi, i disimpigni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

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

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

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

Fermo restando l'altezza minima interna, l'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona, e non inferiore a mq 38 se per due persone.

Per piani terra e seminterrati, da adibirsi ad attività commerciali ed usi collettivi, in edifici di nuova costruzione, è prescritta l'altezza minima di mt. 3,50; essa può essere ridotta a mt. 2,7, per edifici esistenti, ricadenti nel "centro storico" o in zone di tipo "B".

Sottotetto.

I vani sotto le falde dei tetti, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m. 2,20, lucernari di illuminazione di superficie non superiore a mq.1,00, e possono essere usati solo come depositi, stenditoi, lavanderia e servizi igienici; tali vani sono esclusi dai calcoli volumetrici nelle varie zone di tipo "B".

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m. 2,50 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore ai m. 0,50 siano inaccessibili. In tale ultimo caso i sottotetti concorreranno alla formazione del Volume urbanisticamente consentito nella loro configurazione geometrica .

In corrispondenza della copertura dei volumi tecnici (torrino ascensore, lavanderie, stenditoi, ecc.) la cui consistenza deve essere commisurata al n° degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle indicate in precedenza.

Art. 61

CUCINE

Le cucine devono essere fornite di condotto verticale, prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 62

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono avere almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,20;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80, in alternativa può essere previsto un impianto di areazione a condotta forzata;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

È preferibile la comunicazione indiretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, aereato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di adeguati servizi igienici.

Negli uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

In tale caso detti servizi distinti , per sesso , possono essere aerati mediante impianto di ventilazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario , può essere concesso l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 63

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 nel caso di nuove costruzione, e m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, se esiste, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più quattro piani abitabili, e ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate tutte le misure atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap .

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettato, dovranno avere altezza minima di m. 1,00 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 64

CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima di tali ambienti é fissata in m. 2,50; la lunghezza minima é fissata in m. 1,00.

Art. 65

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

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

Le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 66

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati devono disporre di un locale, di un manufatto o di un contenitore per la custodia dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente se sia ricavato all' interno o all'esterno del fabbricato, deve avere accesso e aerazione direttamente all'esterno.

Art. 67

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (possibilmente fornita dall'acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dall'ente erogatore .

Art. 68

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di handicap sulla base della vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle "barriere architettoniche", degli ostacoli cioè di natura fisica o psicologica che le persone con ridotte o impedito capacità motorie, incontrano nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che posti lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Il rilascio della permesso di costruire, ovvero dell'autorizzazione per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), é subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale da eliminare tali barriere nel rispetto delle seguenti norme:

Legge n° 118/71 Art. 27; D.P.R. n° 384 del 27/4/78; Legge n° 10 del 9/1/89; D.P.R. n° 236 del 14/6/89 e legge n° 104 del 5/2/1992.

CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 69

ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 metri.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con altezza non superiore a m. 0,175; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0,90.

Art. 70

ASCENSORI

Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per m. 1,30; posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di metri 0,80;
- meccanismo di autolivellimento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di m. 1,30.

Art. 71

CHIOSTRINE

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina stessa .

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 72

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate e/o addossate a carattere provvisorio.

Art. 73

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei nuovi fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Salvo che nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti, per il loro funzionamento, la presenza di personale in tutti gli altri edifici deve essere previsto, ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

Art. 74

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. Il Dirigente dell'U.U.C. interviene, ingiungendo la realizzazione delle opere a tale fine necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4/2/1915, n° 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze delle contiguità ed urgenza dei lavori.

Art. 75

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente e tipologicamente nel contesto urbano e rurale preesistente, a tal proposito la C.E.C. può prescrivere particolari indicazioni tipologiche; i proprietari devono provvedere alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

Il Dirigente dell'U.U.C., su parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più armoniche con l'ambiente urbano circostante.

Qualora a seguito di demolizione di parti di edifici prospicienti su luoghi aperti al pubblico, si vengono a determinare situazioni di degrado dell'ambiente, il Dirigente dell'U.U.C., su parere della Commissione edilizia, può imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori, ovvero una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Nella ingiunzione alla esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori stessi, riservandosi, in caso di inerzia, l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 76

CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali è consentita la realizzazione di cortili, la superficie utile minima dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a m. 10.

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalla norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso abitazioni.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio di calpestio del piano rialzato, e comunque non oltre m.1,20 .

Art. 77

COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato. In ogni caso, l'esecuzione di tali elementi è assoggettata a richiesta di autorizzazione.

Art. 78

ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 3,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori alla larghezza del marciapiede stesso (escluso cordone);
 - b) oltre a m. 3,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante;
- Nella zona di tipo "B" del P.U.C. i balconi non possono sporgere oltre cm. 60, qualora prospettano su assi stradali comuni alle zone "A".

Art. 79

COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dello ambiente circostante.

Art. 80

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in maniera che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 81

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà applicare (o far applicare) sul fronte di fabbricati, recinzioni e manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche, cartelli con segnalazioni stradali, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci , strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Art. 82

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie o piazze é realizzata a cura e spese del Comune; per proprietari soggetti a tali servitù grava l'obbligo di non diminuire la visibilità delle insegne .

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

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerato, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cure e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore, luminoso nelle ore notturne, limitatamente alla indicazione numerica. Il relativo impianto di illuminazione e le canalizzazioni devono essere applicate in modo visibile dalla strada.

Art. 83

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

È in facoltà del Sindaco prescrivere, con ordinanza motivata, che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

Art. 84

MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE

I marciapiedi, i portici e le gallerie, colleganti fra loro aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano, o collegano.

La loro costruzione, pavimentazione ed illuminazione sia quando sono destinati ad essere ceduti al Comune che quando rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'Art. 28 della citata L.U. n° 1150/1942.

Art. 85

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

Nelle zone fabbricabili, l'area non impegnata nell'edificazione deve essere sistemata a verde con piante di medio ad alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la sistemazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 3 e, qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro o igiene, non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione.

Il perimetro delle aree a confine con zone di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con sistemi di recinzione costituiti da muretti, di altezza non superiore a cm. 100, con sovrastanti cancellate, di altezza non superiore a cm 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo. Sono consentite altezze diverse, a giudizio dell'U.U.C., nel caso in cui i muretti sono progettati con particolare gusto architettonico.

Art. 86

DECORO DEGLI SPAZI

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

A tal riguardo il Dirigente dell'U.U.C., sentita la Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Dirigente dell'U.U.C., sentita la Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorsi o pericolosi.

Nella ingiunzione all'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi in caso di inerzia l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumoli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 87

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

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

Art. 88

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 2,00 a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo in materiale isonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti.

È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
- distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

Art. 89

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per le "zone territoriali omogenee" classificate A), B) ed E) ai sensi del D.M. n° 1444/2.04.1968, valgono le seguenti prescrizioni:

ZONA A) - Centro storico:

- esaustivo rilievo fotografico da allegare alla richiesta di permesso di costruire o autorizzazione;
- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato di colore marrone scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestre continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato.

ZONA B - Zone urbane sature:

- esaustivo rilievo fotografico da allegare alla richiesta di permesso di costruire o autorizzazione; per i soli fabbricati che si inseriscono all'interno di cortine edilizie, che per le loro caratteristiche tipologiche formali costituiscono "caratterizzazione" del centro urbano, è prescritto:-

riproposizione progettuale, per i soli prospetti, delle tipologie preesistenti (es. cornicioni sagomati, lesene, marcapiani, cornici agli infissi, balconcini alla romana, ecc.);

- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato marrone scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestre continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato.

ZONA E) - Zone ad uso agricolo:

Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto rurale. I fabbricati devono uniformarsi alle tipologie preesistenti, rifacendosi agli elementi tradizionali (falde inclinate di copertura in coppi, porticati con arcate o in legno, forme elementari nel disegno di pianta, piccoli balconi alla romana, facciate con tufo a vista e colori tipo giallo paglierino, rosa, ecc.).

Le recinzioni dei fondi devono essere realizzate con muri di tufo a vista; recinzioni di notevoli dimensioni devono possedere una immagine architettonica qualificante e tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente.

È assolutamente vietato realizzare :

- coperture piane;
- tipologie abitative continue;
- tipologie edilizie geometrizzate , post-moderne, ecc. (le costruzioni possono avere anche caratteristiche di qualità , ma la tipologia architettonica dovrà essere relazionata all'ambiente di campagna);
- recinzioni in cemento o blocchi di cemento non intonacate;
- depositi non agricoli, magazzini con coperture piane.

CAPITOLO XI ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 90

NORME EDILIZIE

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

Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno m 0,30, 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.

I piani seminterrati non possono essere destinati ad uso abitativo. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dai precedenti articoli specifici.

Per i fabbricati esistenti in prossimità dei centri abitati, è ammesso per i piani terra il cambio di destinazione d'uso, per uffici o attività commerciali, previa corresponsione del contributo di cui all'art. 3 legge n° 10/77.

Art. 91

CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento. Nel caso di potenzialità edificatoria saturata, sono consentiti aumenti volumetrici non superiori al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche di fabbricati sempre che utilizzati direttamente per la conduzione del fondo.

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito in un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato, mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati abitazione, ecc.;
- 5) sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione si deve realizzare un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto tale da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) per quanto ottiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 92

ISPEZIONI DELL'AUTORITÀ SANITARIA

Il Dirigente dell'U.U.C. può far compiere dal competente Servizio della ASL, o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi d'approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione, o parte di essa, risultasse inabitabile, il Dirigente dell'U.U.C. può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Art. 93

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 venti metri, salvo le maggiori 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 (vedi RD 27/7/1934 n° 1265, Cap. VI°: Testo unico delle leggi sanitarie, e il DRP 19/3/1956, n° 303, nonché quanto disposto dalla delibera di G. R. n° 4102/92 punto 1.1, ove ne ricorrono gli estremi) ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere comunque 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. 20,00 dai fabbricati, comunque nel rispetto di quanto disposto dal D. L.vo 152/99.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale conforme a regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo ; devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 20 metri.

Il Dirigente dell'U.U.C., acquisito il parere della autorità sanitaria, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, ogni qual volta 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, purché 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.

Art. 94

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

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

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

CAPITOLO XII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 95

CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati dai privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.U.C. .

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri, in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, e preferibilmente su terreni di proprietà comunali o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell' autorizzazione è comunque subordinato alla realizzazione dei servizi da parte del proprietario del suolo ; il Dirigente dell'U.U.C. può disporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 96

INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi o box prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. di tettoie è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.U.C. anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto e per un max di mesi 6 (sei), rinnovabile una sola volta, sentito il parere della competente autorità Sanitaria ; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Dirigente dell'U.U.C. può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alle condizioni che si dovessero rendere necessarie per ogni specifico caso .

Art. 97

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

Le costruzioni trasferibili possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono , comunque , essere previste in aree prossime ad incroci stradali , limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma inferiore a m. 1,20 né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 1,20.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 20,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni o similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature pubbliche esistenti.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari , per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore a 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 98

AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Dirigente dell'U.T.C. , sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare a tempo indeterminato l'installazione, in tutte le zone del Piano, di strutture atte ad ospitare centraline per impianti tecnologici inerenti le reti di urbanizzazione primaria.

CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 99

AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE

Gli ambiti da sottoporre a preventivi Piani di Lottizzazione sono individuati dal P.R.G.

I Piani esecutivi devono essere estesi all'intera superficie dell'ambito o, in subordine, alle Unità Minime di Intervento previste, per i diversi tipi di zone, dalle relative Norme di attuazione.

Art. 100

ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI

L'ufficio Urbanistico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando, sia quando queste possono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa sia quando l'ambito deve essere interessato da opere di urbanizzazione tali da soddisfare anche le esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Dopo la stipula della convenzione ed il controllo di conformità ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, farà seguito la sua trascrizione, a cura dei proprietari, nei pubblici registri immobiliari e successivamente avverrà il rilascio della autorizzazione a lottizzare.

Art. 101

DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti. La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione, così come previsto dalla L.R. n° 14/82.

Art. 102

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di norma, è effettuata a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita permesso di costruire, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della permesso di costruire, il Dirigente dell'U.U.C. potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico generale.

Art. 103

SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE

In sede di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE in attuazione di una lottizzazione convenzionata, a parziale scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, saranno detratte le spese per la realizzazione di quelle opere che, per convenzione, sono poste a carico del lottizzatore o la somma che lo stesso lottizzatore ha versato al Comune, secondo le modalità e nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Norma per l'applicazione delle tabelle parametriche, di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n°10, approvate con delibera della G.R. della Campania n°119/1 del 28.07.77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 104

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti, nelle zone in cui il P.R.G. prevede la preventiva predisposizione di un Piano Esecutivo, a presentare, in un congruo tempo, un progetto di lottizzazione delle aree. Se essi non aderiscono a tale invito nei termini stabiliti, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati, in caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione dell'area.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsione difforme rispetto alle norme del P.R.G.

CAPITOLO XIV

VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Art. 105

COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

Il Dirigente dell'U. Urbanistico Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla permesso di costruire o autorizzazione.

Il Dirigente dell'U.U.C. quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Dirigente dell'U.U.C. provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Dirigente dell'U.U.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la permesso di costruire, ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Dirigente dell'U.U.C., il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenziali.

CAPITOLO XV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni della data di seconda pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

I lavori relativi ad autorizzazioni o concessioni, perfette a termini di legge e rilasciate prima della data di adozione del presente Regolamento, potranno iniziare ed essere ultimati, anche in deroga alle presenti norme, nel rispetto dei limiti temporali stabiliti dai provvedimenti amministrativi.

Le varianti dei lavori in corso ed eventuali proroghe delle concessioni già rilasciate potranno essere assentite soltanto se conformi al presente R.E. ed alle norme di PRG.

Art. 107

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento. Prevalgono, in ogni caso, le disposizioni di leggi emanate dalla Regione o dallo Stato.

Art. 108

POTERI IN DEROGA

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare la deroga alle norme del presente Regolamento limitamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 e dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 109

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalle leggi 29/1/1977 n° 10 e 28/2/1985 n° 47 e successive integrazioni, nonché quelle previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e sue successive modifiche ed integrazioni

SANTA MARIA LA FOSSA, li

Il Tecnico

- Adottato con delibera del Commissario ad Acta N° _____ del _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal _____ senza/con n. _____ opposizioni .
- Conseguita la esecutività per visto di legittimità dalla Sezione provinciale del CO.RE.CO di Caserta nella seduta del _____, provvedimento n° _____.
- Approvato con D.P.A.P. di Caserta n° _____ del _____ senza/con modifiche _____

- Pubblicato, definitivamente, all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____, e divenuto vigente dal _____

CAMIGLIANO ,li

Il Commissario ad Acta

Il Segretario Comunale
