

Comune di LETTERE
Provincia di Napoli

INDICE

Parte prima

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I

Finalità del regolamento

Art.1 Oggetto, contenuto e validità del regolamento

Capitolo II

Definizioni e parametri

Art.2 Definizioni

Art.3 Parametri edilizi e urbanistici

Capitolo III

Definizione degli interventi

Art.4 Manutenzione ordinaria

Art.5 Manutenzione straordinaria

Art.6 Restauro e risanamento conservativo

Art.7 Ristrutturazione edilizia

Art.7-bis Adeguamento dei prospetti

Art.7-ter Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli

Art.8 Ristrutturazione urbanistica **(Soppresso)**

Art.9 Edificazione

Art.10 Destinazione d'uso

Art.11 Frazionamento

Art.12 Soppalchi

Capitolo IV

Commissione Edilizia e Commissione Edilizia Integrata

Art.13 Definizione e compiti della commissione edilizia

Art.14 Composizione della commissione edilizia

Art.15 Funzionamento della commissione edilizia

Art.16 Commissione edilizia integrata

Parte seconda

PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capitolo I

Provvedimenti autorizzativi

- Art.17 Opere soggette a provvedimento autorizzativo comunale
- Art.18 Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi
- Art.19 Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione

Capitolo II

Concessione edilizia

- Art.20 Oggetto
- Art.21 Domanda di concessione edilizia
- Art.22 Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia
- Art.23 Procedure per l'accettazione e il controllo delle concessioni
- Art.24 Atto di concessione
- Art.25 Oneri di concessione
- Art.26 Decadenza e rinnovo della concessione
- Art.27 Trasferibilità della concessione
- Art.28 Revoca della concessione (**Soppresso**)
- Art.29 Annullamento della concessione
- Art.30 Concessione in deroga

Capitolo III

Autorizzazione edilizia

- Art.31 Oggetto
- Art.32 Domanda di autorizzazione edilizia
- Art.33 Procedure per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni
- Art.34 Atto di autorizzazione
- Art.35 Decadenza e rinnovo dell'autorizzazione
- Art.36 Trasferibilità dell'autorizzazione
- Art.37 Revoca dell'autorizzazione (**Soppresso**)
- Art.38 Annullamento dell'autorizzazione

Art.38-bis Opere interne

Capitolo IV

Lavori di sicurezza ed interesse pubblico

- Art.39 Lavori di sicurezza
- Art.40 Lavori di interesse pubblico

Parte terza

PROCEDURE TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capitolo I

Esecuzione dei lavori

- Art.41 Comunicazione di inizio dei lavori
- Art.42 Punti fissi di linea e di livello
- Art.43 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

- Art.44 Conduzione del cantiere
- Art.45 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
- Art.46 Varianti ai progetti
- Art.47 Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori
- Art.48 Efficacia della concessione o dell'autorizzazione
- Art.49 Responsabilità, vigilanza, sanzioni
- Art.50 Documenti da tenersi in cantiere ed indicazioni esterne obbligatorie
- Art.51 Cautele contro danni
- Art.52 Cautele contro danni a servizi pubblici
- Art.53 Uso dei canali pubblici
- Art.54 Lavori di scavo
- Art.55 Cautele da osservare nelle opere di demolizione
- Art.56 Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici storici e artistici
- Art.57 Trasporto dei materiali provenienti da demolizioni e scavi
- Art.58 Occupazione di suolo pubblico
- Art.59 Divieto di ingombro di spazi pubblici
- Art.60 Recinzione di cantiere
- Art.61 Incastellatura di servizio
- Art.62 Revoca delle concessioni di occupazione di suolo pubblico per lavori interrotti
- Art.63 Obbligo di ripristino delle aree pubbliche occupate
- Art.64 Norme di buona costruzione

Capitolo II

Conclusione dei lavori

- Art.65 Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità
- Art.66 Relazione tecnico descrittiva
- Art.67 Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità
- Art.68 Dichiarazione di inabitabilità
- Art.69 Utilizzazione abusiva di costruzione

Capitolo III

Norme igieniche

- Art.70 Requisiti dei vani destinati ad abitazione
- Art.71 Negozi ed esercizi pubblici
- Art.72 Mezzanini o soppalchi in negozi ed esercizi pubblici
- Art.73 Laboratori
- Art.74 Installazione di canne fumarie o simili
- Art.75 Costruzioni da destinare a porcili e alla tenuta di animali di bassa corte
- Art.76 Installazione di impianti di condizionamento
- Art.77 Manutenzione delle aree

Capitolo IV

Aspetto esterno degli edifici

- Art.78 Decoro degli edifici. Caratteristiche estetiche e architettoniche

Art.79 Facciate

Art.79-bis Norma prevalente

Capitolo V

Impianti agricoli

Art.80 Disciplina per l'installazione di serre

Capitolo VI

Tutela del paesaggio urbano e naturale

Art.81 Infrastrutturazione del territorio

Art.82 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

Art.83 Tutela delle opere di difesa idrogeologica

Art.84 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Art.85 Scorci visuali

Art.85-bis Norma prevalente

Capitolo VII

Diritti d'informazione, accesso agli atti e certificazioni

Art.86 Accesso agli atti amministrativi

Art.87 Diritti di copia e ricerca

Art.88 Certificato di destinazione urbanistica

Art.89 Integrazione delle pratiche

Art.90 Sanzioni

Art.91 Uso di fac-simili

Art.92 Prescrizione di abusi edilizi minori (**Soppresso**)

Art.93 Tolleranze costruttive

Art.94 Disposizioni per l'apposizione dei numeri civici

Capitolo VIII

Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art.95 Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art.96 Percorsi pedonali

Art.97 Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti auto

Art.98 Accessi

Art.99 Piattaforma di distribuzione

Art.100 Scale

Art.101 Rampe

Art.102 Ascensori

Art.103 Corridoi e passaggi

Art.104 Porte

Art.105 Pavimenti

Art.106 Locali igienici

Art.107 Apparecchi di comando e di segnalazione

- Art.108 Impianti telefonici
- Art.109 Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- Art.110 Locali di ufficio accessibili al pubblico

Capitolo IX (SOPPRESSO L'INTERO CAPITOLO)

Regolamento per la collocazione di insegne di esercizio, delle insegne pubblicitarie e della cartellonistica

- Art.111 Disposizioni generali
- Art.112 Procedure amministrative
- Art.113 Insegne, targhe e pannelli pubblicitari: classificazione e suddivisione
- Art.114 Criteri generali di specificazione
- Art.115 Criteri generali di localizzazione
- Art.116 Cartellonistica
- Art.117 Norme transitorie e finali

Capitolo X (SOPPRESSO L'INTERO CAPITOLO)

Installazione di rivendita di giornali e riviste

- Art.118 Obiettivi
- Art.119 Definizioni
- Art.120 Zonizzazione
- Art.121 Ambito di applicazione del regolamento
- Art.122 Autorizzazioni rilasciabili
- Art.123 Localizzazione delle rivendite
- Art.124 Trasferimento di sede
- Art.125 Superficie massima
- Art.126 Distanze minime fra edicole
- Art.127 Requisiti delle domande
- Art.128 Autorizzazioni temporanee
- Art.129 Criteri di priorità nell'accoglimento ed esame delle domande di autorizzazione
- Art.130 Obblighi del titolare dell'autorizzazione
- Art.131 Ubicazione delle edicole
- Art.132 Decadenza dell'autorizzazione
- Art.133 Sanzioni
- Art.134 Norme finali

Capitolo XI

parcheggi privati

- Art.135 Definizione
- Art.136 Classificazione
- Art.137 Parcheggi pertinenziali
- Art.138 Parcheggi ad uso privato su area pubblica
- Art.139 Parcheggi o autorimesse esistenti

Parte prima
DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I
FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Art.1. Oggetto, contenuto e validità del Regolamento

Il Regolamento Edilizio costituisce la norma regolamentare che disciplina ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale.

Esso opera congiuntamente alle prescrizioni derivanti dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme di igiene e di edilizia, ai sensi dell'art.33 della Legge n° 1150/1942 e ha validità giuridica a tempo indeterminato.

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

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

In particolare tutti i riferimenti alle ex leggi 1 giugno 1939, n° 1089, 29 giugno 1939, n° 1497. 8 agosto 1985, n° 431, nonché a tutte le norme confluite nel " Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" approvato con DLgs 29 ottobre 1999, n° 490 , siano riferiti ai corrispondenti articoli dello stesso DLgs 490/99;

Capitolo II
DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art.2. Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del PRG si fa riferimento alle seguenti definizioni:

Zona normativa: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano Regolatore, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

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

Unità immobiliare: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed

ingresso indipendente.

Intervento edilizio: complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

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

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

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

Fronte: la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale e protettiva.

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

a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale rispettivamente a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.

b) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui soffitto abbia su almeno un lato perimetrale una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante, mentre il pavimento abbia su almeno un lato perimetrale una quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota terreno.

c) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante.

Spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;

b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;

c) patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

d) chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

e) cavedio: uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 metri quadrati e sul quale non si aprono luci o

finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

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

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

Tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo, aperte su tre o tutti i lati, costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

Chiosco: costruzione, temporanea e non, di superfici coperta non superiore a 6 metri quadrati e di altezza non superiore a m 3,00, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiana, commercio al minuto, deposito).

Art.3. Parametri edilizi ed urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

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

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

superficie accessoria: Sa, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali;

superficie complessiva: Sc, espressa in metri quadrati, è la superficie costituita dalla somma della superficie utile e :

dal 60% del totale della superficie non residenziale per le costruzioni a prevalente destinazione residenziale;

dal 60% del totale della superficie accessoria per le costruzioni a prevalente destinazione terziaria e commerciale;

dal 40% del totale della superficie accessoria per le costruzioni a prevalente destinazione produttiva ;

Si considera prevalente in una costruzione la destinazione d'uso di almeno il 75% del totale delle Su.

La superficie complessiva si utilizza anche ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

volume complessivo di un edificio: espresso in mc è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie

lorda di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna (nel caso che queste quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote, nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda del pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- b) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- c) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;

i sottotetti non praticabili ;

altezza della facciata: espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra;

altezza massima della costruzione: espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione;

distanza tra le facciate: è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza;

distanza dai confini e dal filo stradale: espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il ciglio di strade pubbliche o ad uso pubblico;

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

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

superficie minima d'intervento: espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

lotto minimo d'intervento: espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o , nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

superficie lorda di pavimento: espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un

piano compresa nel profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

indice di utilizzazione territoriale, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di utilizzazione fondiaria: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

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

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

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

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

Capitolo III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.4. Manutenzione ordinaria (Sostituito con l'art.28 della legge Rle n° 35/1987;

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI EDIFICI (Art. 28 L.R. 35/1987)

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

-tinteggiature o pulitura esterna;

-riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

-riparazioni di infissi e pavimenti interni;

- tinteggiature interne;

- sostituzione di rivestimenti interni;

- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici.

Art.5. Manutenzione straordinaria

(Sostituito con l'art. 29 della Legge Regionale n° 35/1987)

Art. 29

Manutenzione Straordinaria degli edifici

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente articolo 28, le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzioni parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
- demolizione o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti(muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi l'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

Art.6. Restauro e Risanamento conservativo

(Il titolo ed il testo dell'art.6 siano sostituiti con il titolo ed il testo dell'art. 27 della Legge Regionale n° 35/1987)

ART. 27

Restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico)

Per interventi di restauro si debbano intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio; alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative.

Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

Tale intervento può comportare le operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- riparazioni di elementi architettonici, quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;

- la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
 - la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
 - la sistemazione dei parchi e giardini.
- ai sensi dell'art.481 del codice civile.

Art.7. Ristrutturazione edilizia
(Sia sostituito con l'art. 32 della legge Regionale n°35/1987)

Art . 32 Ristrutturazione degli edifici

La ristrutturazione degli edifici, ove è consentita comprende oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria (di cui al precedente art.29), le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

Art.8. Ristrutturazione urbanistica (Sia soppresso)

Art. 7-bis - Adeguamento prospetti

1. L'intervento di "Adeguamento prospetti" comporta l'eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ecc... incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

Art. 7-ter.- Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli

1. I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere rifatti soltanto in conformità alle tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti";

Art.9. Edificazione

Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, ed in particolare:

- a) costruzioni su aree non edificate;
- b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- c) ampliamenti di edifici esistenti.

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

Art.10. Destinazioni d'uso

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

- a) residenze, singole o collettive;
- b) attività commerciali al minuto, studi professionali, attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- c) attività alberghiere e di ristorazione;
- d) altre attività terziarie (direzionali, commerciali non al minuto, finanziarie) e altre attività turistico-ricettive ad eccezione di quelle di cui al precedente punto c), attività produttive di tipo manifatturiero artigianale se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b);
- e) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- f) attività agricole o produttive connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza.

Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve sempre essere munito di un provvedimento autorizzativo comunale, ed in particolare:

- a) se connessa ad opere, con il medesimo provvedimento;
- b) senza opere ad esso preordinato, con autonomo provvedimento.

All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello ius utendi.

Si aggiunge il seguente comma-Nelle more della approvazione della legge regionale emanata in applicazioane dell'art.25 ultimo comma della legge 28 febbraio 1985, n.47, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile che comporti variazioni degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968, ovvero il passaggio da una categoria edilizia ad ul altra, necessita sempre del rilascio della concessione edilizia".

Art.11. Frazionamento

La suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento.

Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art.3 del DPR 22 aprile 1994, n° 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui al presente regolamento edilizio.

Art.12. Soppalchi

La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali

consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui al presente regolamento edilizio, alle seguenti condizioni:

a) purché sussistano, tra le due strutture orizzontali preesistenti ed il soppalco, le altezze minime interne di cui all'art.43, secondo comma, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero:

- m 2,70 per gli ambienti abitativi (locali soggiorno, letto e cucina);
- m 2,40 per i vani accessori (locali bagno, disimpegno e ripostiglio);

Altezze inferiori possono essere autorizzate previo parere favorevole rispettivamente della ASL competente per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro d'intesa con la ASL competenti nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quanto necessità aziendali lo rendano indispensabile;

b) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a m 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a m 2,40 e fino a m 1,80, tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi che comportino altezze interne inferiori a m 1,80.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al piano di imposta.

La realizzazione di soppalchi deve sempre essere munita di provvedimento autorizzativo comunale a carattere oneroso di cui al presente regolamento edilizio.

c) la realizzazione dei soppalchi è consentita esclusivamente nel caso in cui non sia prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Capitolo IV

COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art.13. Definizione e compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo **ordinario** di consulenza tecnica del Comune ed esprime, in via generale, parere obbligatorio consultivo al Sindaco ed al Consiglio Comunale su:

- tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- progetti di Piani Urbanistici Generali ed Esecutivi e loro varianti;

- domande di concessioni edilizie;
- interpretazione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, dei piani attuativi, nonché del regolamento edilizio, **resta fermo che l'interpretazione autentica degli strumenti innanzi elencati è di competenza dell'autorità titolare del potere di approvazione degli stessi.**

La Commissione Edilizia può, altresì, essere sentita, qualora ritenuto necessario, su ogni altro intervento edilizio ivi compresi quelli assoggettati a denuncia e/o manutenzione da eseguirsi su immobili esistenti.

Art.14. Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è nominata, con decreto Sindacale **preceduto da regolare deliberazione consiliare che designa i componenti chiamati a farne parte** ed è composta da:

- a) **Il Sindaco , o un suo delegato che la presiede;**
- b) due architetti;
- c) due ingegneri;
- d) un avvocato, esperto in legislazione urbanistica e diritto amministrativo;
- e) un geometra o un perito edile;
- f) un geologo;
- g) un agronomo;
- h) il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- i) il Capo Servizio Ecologia dell'A.S.L. competente per territorio o suo delegato.

I componenti di cui ai punti da b) a g) del precedente comma 1 sono scelti sulla base di proposte avanzate dalle rispettive categorie in numero triplo rispetto a quello da nominare, devono essere iscritti ai relativi albi professionali.

Tutti i membri elettivi non devono aver riportato condanne penali per reati edilizi né avere carichi pendenti per gli stessi reati, non devono essere Consiglieri Comunali e/o rappresentati di Organi Statali, Regionali, Provinciali o di Comunità Montane, ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo, preventivi o successivi, nell'attività urbanistica ed edilizia del Comune.

I componenti durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su certificazione del presidente.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario amministrativo del Comune.

Art.15. Funzionamento della Commissione Edilizia

Ogni Commissione Edilizia si riunisce nella sede municipale almeno quattro volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie attinenti specifici progetti presentati.

La Commissione Edilizia si riunisce nella casa comunale, con invito ordine del giorno notificato ai componenti a cura del Presidente, sulla base del numero progressivo del registro delle richieste di concessioni edilizie.

Assisteranno ai lavori della Commissione i Tecnici dell'Amministrazione che hanno curato l'istruttoria dei progetti.

Ad essi compete la presentazione e l'illustrazione dei medesimi.

Del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il Segretario fa annotazione controfirmata sul modello prestampato e/o sull'istanza in bollo di domanda, apponendo, anche, sui relativi allegati la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia..." completando con gli estremi di riferimento (numero pratica, data, numero verbale), e facendo apporre, in calce, la firma del Presidente e del Relatore (funzionario incaricato per il procedimento).

Art.16. Commissione Edilizia Integrata

La Commissione Edilizia Integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della Legge Regionale 1/9/1981, n° 65, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del DPR 24/7/1977, n° 616.

Essa ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma 2°, lettere b), d) e f) del DPR 24/7/1977, n° 616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o il responsabile del Servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della Legge 29/6/1939, n° 1497, e relativo Regolamento di Attuazione, e della Legge 8/8/1985, n° 431.

La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia di cui al presente regolamento edilizio e da cinque membri di nomina consiliare esperti in:

- a) Beni Ambientali,
- b) Storia dell'Arte,

- c) Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche,
- d) Discipline di Arti figurative, Storiche, e Pittoriche,
- e) Discipline di Legislazione Beni Culturali.

Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, sulla base di proposte avanzate dalle associazioni ambientali o di tutela dei beni storici e archeologici maggiormente rappresentative a livello nazionale, e durano in carica tre anni.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre alla validità della commissione edilizia prescritta, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

Svolgono le funzioni di presidente e segretario della Commissione Edilizia Integrata rispettivamente il presidente ed il segretario della Commissione Edilizia.

Gli esperti assenti senza giustificato **valido** motivo per tre sedute consecutive, su certificazione del presidente, sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio Comunale provvede alla sostituzione.

Per quanto riguarda le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere valgono le modalità previste dal precedente articolo.

Parte seconda

PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capitolo I

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Art.17. Opere soggette a provvedimento autorizzativo comunale

Chiunque avendone titolo di cui al presente regolamento edilizio, intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio deve essere munito di provvedimento autorizzativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al presente regolamento edilizio.

Provvedimenti autorizzativi all'esecuzione degli interventi di cui al 1° comma sono:

- a) la concessione edilizia;
- b) l'autorizzazione edilizia.

Non possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma le opere realizzate dopo il 1942 in assenza o in totale difformità di licenza o concessione edilizia o per le quali sia stata respinta la domanda di concessione in sanatoria.

Nei casi consentiti dalla legge, resta comunque ferma la facoltà di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, disciplinato al successivo art. 38-bis;

Le opere per le quali sia stata formalmente presentata una richiesta di concessione in

sanatoria ai sensi della Legge 28/2/1985, n° 47, e successive modificazioni ed integrazioni nonché i casi di opere di cui all'art.13 della medesima legge possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma solo dopo aver conseguito il relativo provvedimento autorizzativo a sanatoria. I soggetti aventi titolo devono in tal caso richiedere l'esame congiunto dei due provvedimenti autorizzativi.

Le opere realizzate dopo il 1942 in assenza o in totale difformità di autorizzazione edilizia possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma previo pagamento delle sanzioni di cui all'art.10 della Legge 28/2/1985, n° 47, e successive modificazioni ed integrazioni

Nei casi di cui ai precedenti comma la demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Art.18. Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi

Hanno titolo a richiedere o a denunciare gli interventi di cui al 1° comma i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. n° 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (D.L. n° 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;

d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Art.19. Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione

Le seguenti opere non sono soggette ai provvedimenti amministrativi di cui al presente regolamento edilizio:

- a) opere di manutenzione ordinaria;
- b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree ad esse destinate dagli strumenti urbanistici; **“ purchè non comportano alterazione dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, nonché l'assetto idrogeologico del territorio:**

Capitolo II

CONCESSIONE EDILIZIA

Art.20. Oggetto

La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco, con le modalità di cui al presente regolamento edilizio, per i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al 1° comma lettera d) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come definiti dal presente regolamento edilizio;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- d) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;

La concessione edilizia può essere:

- a) onerosa ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) gratuita, ai sensi dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi previsti dal successivo art.32 comma 2 lettera c);
- c) convenzionata, nei casi previsti dall'art.7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dal 4° comma dell'art.9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nonché per gli interventi previsti dall'art.11 della legge 4 dicembre 1993 n. 493 e dagli art.2 e 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- a) **L'accordo di programma di cui all'art. 34 del Dlgs 18 agosto 2000, n° 267, quando approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale”;**
- b) la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche comunali, ai sensi e con le procedure di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive integrazioni e modificazioni.

Art.21. Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia, sottoscritta dall'avente titolo, redatta su carta legale ed indirizzata al Sindaco, deve contenere:

- 1) generalità, indirizzo, codice fiscale del richiedente e sua elezione di domicilio nel Comune;
- 2) nome e cognome del progettista, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza;
- 3) oggetto della domanda;
- 4) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- 5) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore; nonché di denunciare successivi cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

La domanda di concessione e/o di autorizzazione edilizia deve riportare, in calce, espressa dichiarazione, sotto le forme di atto notorio, che il richiedente e l'immobile oggetto dell'intervento non siano sottoposti a provvedimenti definitivi e/o cautelari circa le vigenti disposizioni legislative per combattere la criminalità organizzata.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art.11 della Legge 28/1/1977, n° 10, per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

Art.22. Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire, la natura e la dimensione degli interventi richiesti.

La progettazione deve essere redatta e firmata, nonché asseverata nelle forme di legge, da ingegneri o architetti, ovvero da geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello stato, nei casi e nei limiti assegnati alla specifica attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie della sottoindicata documentazione tecnica; per le opere la cui approvazione necessita di nullaosta, visti e quant'altro al di fuori della competenza comunale (Soprintendenza BB.AA., VV.F., Regione, Provincia, ANAS, Comunità Montana ecc.) sono necessarie altrettante copie.

La documentazione a corredo, in particolare, fatti salvi i casi in cui la natura e la dimensione degli interventi che a giudizio dello stesso progettista o del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale (su richiesta dell'Ufficio Tecnico istruttore e/o della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata) possono richiedere maggiori esplicazioni od integrazioni documentali, di norma è la seguente:

Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche e restauro

Relazione illustrativa contenente le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione, l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso ed una tabella riassuntiva degli elementi caratteristici progettuali, geometrici e quelli edilizi-urbanistici (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta, superficie parcheggi ecc.).

- Modello-scheda contenente i parametri, edilizi ed urbanistici base, necessari alla progettazione ed i dati base quali quote stradali, quote fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici e da altre norme.
- Mappa catastale rilasciata dall'U.T.E., con l'esatta ubicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista e con proprietà confinanti; nonché l'estratto del foglio di possesso e tavolare (tutti di data non anteriore a 60 giorni).
- Foglio "di inquadramento urbanistico", nella scala più grande disponibile dello strumento urbanistico vigente generale ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione ed indicazione del lotto interessato riportante la normativa di zona vigente.
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.
- Dichiarazione asseverata che la potenzialità edificatoria dei suoli interessati non è stata, altrimenti, impegnata in processi costruttivi.
- Progetto, composto da:
 - 1) una planimetria scala 1:1.000 (stralcio dello strumento urbanistico vigente), dalla quale risultino:
 - destinazione di zona ed indicazioni degli indici e parametri previsti;
 - orientamento;
 - toponomastica con strade e piazze;
 - quote altimetriche o curve di livello ed indicazione di un caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
 - edifici esistenti;
 - allineamenti e quote previste dallo strumento urbanistico vigente;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e di proprietà;
 - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione ed ubicazione dell'opera;
 - 2) una planimetria dello stato di fatto nel rapporto non inferiore a 1:500, estesa per un raggio di almeno 50 metri, con:
 - indicazioni delle proprietà confinanti;
 - orientamento;
 - quote planoaltimetriche ed indicazione di utilizzo del terreno e di tutte le fabbriche, anche accessorie, esistenti e circostanti all'ambito interessato;
 - indicazione del verde esistente e degli alberi, di alto e medio fusto esistenti; per quanto riguarda gli alberi di alto fusto esistenti, deve essere indicata anche l'area vitale delle arborature;
 - eventuali altri particolari di rilievo (elettrorodotti, metanodotti ed eventuali altre

servitù);

3) una planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quota generale e distanze, l'opera progettata. In particolare, devono risultare:

- orientamento;
- edificio o manufatto progettato e destinazione d'uso;
- edifici esistenti nell'ambito interessato e quelli sui lotti confinanti o vicini, con l'indicazione dell'altezza massima e delle destinazioni d'uso;
- quote altimetriche del terreno esistente (ante operam) e sistemato (post operam);
- tracciamento altimetrico e planimetrico (piano quotato) dell'edificio progettato con le indicazioni dei relativi distacchi rispetto alle strade, ai confini ed agli eventuali edifici circostanti;
- tabella riassuntiva dei dati ed elementi edilizi-urbanistici e geometrici del progetto (superficie del lotto, indici di fabbricabilità, indice di copertura, volume progettato, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, superficie coperta e totale e dei singoli piani ecc.), e la precisazione dei corpi di fabbrica che compongono il manufatto e/o i manufatti progettati;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora, con le relative "aree vitali".

Devono, inoltre, essere rappresentati:

- schema del sistema di fognatura (rete fognaria acque bianche e nere, pozzetti di ispezione, caditoie, fossa di depurazione biologica, quote e diametri delle condutture ecc.) con indicazione della destinazione finale degli scarichi;
- la sistemazione e l'utilizzo, durante lo svolgimento dei lavori, della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazione allo scoperto ecc.);
- la sistemazione definitiva dell'area non edificata e degli spazi aperti con le indicazioni necessarie a chiarire i rapporti tra l'opera (ultimata) ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

In particolare, per quanto concerne le aree per parcheggi a raso e zone di soste, la viabilità di manovra interna (veicolare, viali pedonali e ciclabili ecc.) e di accesso, gli ingressi e le definizioni degli altri spazi aperti (pavimentazioni, arredi, cordature ecc.) e delle aree a verde o giardino (tappeti erbosi, aiuole ecc., alberature di alto o medio fusto e cespugliata);

4) sezioni del terreno da cui risultino i profili altimetrici dell'edificio progettato e quelli confinanti in rapporto alle quote altimetriche dell'originario piano di campagna (ante operam) e quello della sistemazione del terreno (post operam). Il riferimento basale per le suddette relazioni è dato dal determinato ed indicato caposaldo;

5) piante quotate di ogni livello di piano e di copertura del manufatto, del tetto e dei volumi tecnici, in scala 1:100, dalle quali risultino per ogni singolo vano:

- destinazione d'uso;
- quote altimetriche, perimetriche e superficiali;
- dimensioni di porte interne ed esterne e delle altre aperture o fori esterni (balconi, finestre ecc.);

- ingombri degli apparecchi igienico-sanitari e dei servizi;
- ubicazione delle montanti di servizi (acqua, luce, gas ecc.), delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi in genere, con specifica del tipo adottato;
- indicazione delle strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc.);
- indicazione dei materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, le gronde, i lucernari ecc.

Nel caso si tratti di edifici aderenti ad altro fabbricato e/o manufatto che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazioni d'uso degli stessi;

6) sezione o sezioni, quotate in scala 1:100, dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza della strada e degli spazi esterni, dalle quali dovranno risultare:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici.

In tali sezioni, riportanti le quote dei colmi delle pareti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio, dovrà essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) e delle relative quote altimetriche riferite allo stesso caposaldo.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera ed almeno una deve comprendere la scala;

7) prospetti in scala 1:100, disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, contenenti le indicazioni dei materiali da impiegare.

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

Qualora l'edificio sia in zone chiuse e/o aderente ad altri fabbricati, i prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la sistemazione altimetrica del terreno circostante, esistente e di progetto.

Essi devono, inoltre, riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali pluviali a vista, delle finiture esterne, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici, che potranno essere rappresentati con particolari in scala 1:20;

8) schemi, piante e documentazioni sulle attività e sugli impianti tecnologici di rete e di servizio previsti (impianto elettrico, riscaldamento, ascensore ecc.);

9) elaborato prospettico, in chiaroscuro o a colori, dal quale si evinca l'inserimento del manufatto progettato nell'ambiente circostante.

Per particolari e più complesse, potranno essere presentate o eventualmente o eventualmente richieste, al fine di una maggiore conoscenza del progetto e dell'opera, approfondimenti e dettagli architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi distributivi degli impianti tecnologici ecc.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o al no di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1/6/1939, n° 1089, dovrà richiedersi, per il tramite del Comune, il nullaosta alla competente Soprintendenza ai monumenti.

Demolizioni

Le domande relative a demolizioni in genere devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1.000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta e documentata fotograficamente ad individuare le specifiche e peculiari caratteristiche (planoaltimetriche, tipologiche e strutturali) ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Qualora la demolizione postula l'eventuale e possibile riedificazione, totale e parziale, dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, occorre allegare alla domanda in particolare, oltre a quanto al comma precedente, quanto segue:

1) una planimetria rilevata, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quota generale e distanze, l'opera da demolire. In particolare, devono risultare:

- orientamento;
- indicazione dell'area interessata riportante i numeri catastali della stessa e la proprietà e quella delle aree circostanti;
- edificio o manufatto da demolire;
- edifici esistenti nell'ambito interessato e quelli sui lotti confinanti o vicini, con l'indicazione delle altezze massime;
- quote altimetriche del terreno circostante (ante operam) e post operam;
- tabella riassuntiva dei dati ed elementi edilizi-urbanistici e geometrici delle opere da demolire (superficie del lotto, volume totale, superficie coperta e totale e dei singoli piani ecc.), con la precisazione dei corpi di fabbrica da demolire;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere o da conservare con le relative "aree vitali";

2) piante quotate di ogni livello di piano e di copertura del manufatto, del tetto e dei volumi tecnici, in scala 1:100, dalle quali risultino per ogni singolo vano:

- destinazione d'uso;
- quote altimetriche, perimetriche e superficiali;
- indicazione delle strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc.).

Qualora si tratti di edifici aderenti ad altro fabbricato e/o manufatto che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazioni d'uso degli stessi;

3) sezione o sezioni, quotate in scala 1:100, dell'opera da demolire messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza della strada e degli spazi esterni, dalle quali dovranno risultare:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;

- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici.

In tali sezioni, riportanti le quote dei colmi delle pareti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio, dovrà essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) e le relative quote altimetriche riferite al caposaldo da indicare nella planimetria di localizzazione.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione delle opere da demolire;

- 4) prospetti in scala 1:100, disegnati a semplice contorno, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici;
- 5) documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 6) documentazione catastale composta dall'estratto di foglio di possesso e tavolare, nonché delle planimetrie di accatastamento (tutti di data non anteriore a 60 giorni).

Qualora la demolizione comporti o possa comportare interessamento di edifici o manufatti limitrofi, ivi comprese opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade ecc.), questo dovrà apparire chiaramente dalla documentazione sopra indicata e, pertanto, rimane l'obbligo di indicare le opportune metodologie da assumere a garanzia.

Tutta quanta la documentazione sopra indicata, sottoscritta dal proprietario, dal tecnico progettista e dal direttore dei lavori, nonché dall'impresa assuntrice, dovrà, altresì, essere asseverata nelle forme di legge.

Scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato

Relazione illustrativa circa le finalità e contenente, tra l'altro, le caratteristiche, le modalità di esecuzione dell'intervento ed i rispettivi riferimenti urbanistici con l'indicazione delle eventuali opere provvisoriale, nonché una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto.

- Modello-scheda contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici e da altre norme.
- Relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, orografiche, geotecniche, idrogeologiche ecc. dell'area impegnata.
- Mappa catastale rilasciata dall'U.T.E., con l'esatta ubicazione dell'area, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con l'indicazione delle proprietà confinanti, nonché l'estratto del foglio di possesso e tavolare (tutti di data non anteriore a 60 giorni).
- Foglio "di inquadramento urbanistico", nella scala più grande disponibile, dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione ed indicazione del lotto interessato e riportante la normativa di zona vigente.
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.
- Dichiarazione asseverata che la potenzialità edificatoria dei suoli interessati non è stata, altrimenti, impegnata in processi costruttivi.
- Progetto.

- Studio dell'impatto ambientale.
- Programma dei lavori.
- Progetto di recupero ambientale circa la destinazione finale dell'area impegnata e la sistemazione dei residui.

a) scavi e rinterrati

Per queste opere, il progetto sarà composto da:

1) una planimetria scala 1:1.000, estesa da un ambito almeno di 200 metri oltre l'area interessata, dalla quale risultino:

- stralcio dallo strumento urbanistico vigente della destinazione di zona con indicazioni degli indici e parametri previsti;
- orientamento;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche o curve di livello con indicazione di caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
- accessi dalla pubblica via;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dei lavori;

2) una planimetria rilevata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500, estesa per un raggio di almeno 100 metri dai confini dell'area interessata, dalla quale risultino:

- orientamento;
- edifici esistenti sull'area interessata e sui lotti confinanti o vicini, con l'indicazione delle rispettive altezze e destinazione d'uso;
- indicazioni delle eventuali opere di costruzione sotterranee esistenti;
- delimitazione delle aree oggetto dei lavori con indicazione delle quote altimetriche del terreno esistente (ante operam) e sistemato (post operam);
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti (da abbattere o da conservare), e quelli da porre a dimora con l'indicazione delle rispettive aree vitali;

3) una planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale siano rappresentate le indicazioni necessarie a chiarire i rapporti tra i lavori e/o opera a farsi ed il suolo e sottosuolo dell'area interessata e quello circostante. In particolare deve essere rappresentato:

- orientamento;
- indicazione dell'area interessata riportante i numeri catastali della stessa e la proprietà e quella delle aree circostanti;
- quote altimetriche del terreno esistente (ante operam) e sistemato (post operam);
- tracciamento altimetrico e planimetrico (tramite piano quotato) delle opere o lavori progettati, ivi compreso le eventuali opere provvisorie, nonché quello di sostegno con le indicazioni dei relativi distacchi rispetto alle strade, ai confini ed agli eventuali edifici circostanti, il loro aspetto e l'inserimento nell'ambiente;

- edifici esistenti nell'ambito interessato e quelli sui lotti confinanti o vicini, con indicazione dell'altezza massima e delle destinazioni d'uso;
- tabella riassuntiva dei dati ed elementi edilizi-urbanistici e geometrici da osservare e la precisazione di quelli progettuali;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti (da abbattere o conservare) e quelli da porre a dimora, con indicazione delle rispettive aree vitali.

Devono inoltre essere rappresentati:

- schema del sistema (ante e post operam) di deflusso delle acque meteoriche e di scarico (rete fognaria, pozzetti di ispezione, caditoie, fossa di depurazione biologica, quote e diametri delle condutture ecc.) con indicazione della destinazione finale degli scarichi;
- la sistemazione e l'utilizzo, durante lo svolgimento dei lavori, della zona interessata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, aree di lavorazione ecc.);
- la sistemazione definitiva dell'area interessata con le indicazioni necessarie a chiarire i rapporti tra l'opera (ultimata) ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

In particolare, per quanto concerne la sistemazione paesaggistica e la morfologia che assumeranno le aree al termine delle lavorazioni, nonché le sistemazioni a verde o giardino (tappeti erbosi, aiuole ecc., alberature di alto o medio fusto e cespugliata);

4) sezioni del terreno da cui risultino i profili altimetrici esistenti (ante operam) e quelli futuri (post operam), riferiti ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori, estesi all'area interessata ed a quelle confinanti, compresi gli eventuali edifici ivi esistenti, con l'indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto.

b) strade, costruzione o modificazioni

Il progetto sarà composto da:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5.000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scala 1:1.000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - tracciato di progetto;
 - numeri catastali dell'area di impegnata e delle proprietà circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti (da abbattere o da conservare) con indicazione delle relative aree vitali;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato (di data non anteriore a sei mesi), in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale;
 - individuazione delle sezioni;

- quote altimetriche;
- asse della fognatura e diametri relativi.
Devono, inoltre, essere rappresentati:
- schema del sistema (ante e post operam) di deflusso delle acque meteoriche e di scarico (rete fognaria, pozzetti di ispezione, caditoie, fossa di depurazione biologica, quote e diametri delle condutture ecc.) con indicazione della destinazione finale degli scarichi;
- la sistemazione e l'utilizzo, durante lo svolgimento dei lavori, della zona interessata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, aree di lavorazione ecc.);
- la sistemazione definitiva dell'area interessata con le indicazioni necessarie a chiarire i rapporti tra l'opera (ultimata) ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

In particolare, per quanto concerne la sistemazione paesaggistica e la morfologia che assumeranno le aree al termine delle lavorazioni, nonché le sistemazioni a verde o giardino (tappeti erbosi, aiuole ecc., alberature di alto o medio fusto e cespugliata);

4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze ed a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni;
 - distanze parziali e progressive;
 - quote terreno e quote di progetto;
 - livellette;
 - rettifili e curve;
 - fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
- area di occupazione;
 - quote di terreno e quote di progetto;
 - dimensione della sede stradale;
 - sezioni di scavo e di riporto;
 - manufatti;
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti, degli arredi e delle pertinenze (marciapiedi, sottopassi, aree a verde, spartitraffico, aree di servizio ecc.), in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

c) fognature e/o similari

Il progetto sarà composto da:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale o del piano attuativo in cui l'opera è compresa nonché l'identificazione di quest'ultimo.
- 2) una planimetria in scala 1:1.000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - tracciato di progetto e destinazione finale;
 - numeri catastali dell'area di impegnata e delle proprietà circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello, riferite a capisaldi predefiniti;

- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

3) una planimetria elaborata a scala idonea e non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i particolari di:

- tracciato stradale;
- quote del terreno e di progetto;
- asse della fognatura e diametri relativi;
- ubicazione e precisazione, con particolari costruttivi in scala 1:20, dei manufatti progettuali (caditoie stradali, fognoli, pozzetti d'ispezione ecc.);

4) sezioni trasversali, in scala non inferiore a 1:200, in rapporto alla strada ed altri arredi, degli altri spazi pubblici e dei manufatti esistenti in genere (marciapiedi, sottopassi, aree a verde, spartitraffico, aree di servizio ecc.), da cui risultino:

- quote di terreno e quote di progetto (pelo d'acqua);
- sezione degli scavi e dei riporti;
- dimensione e caratteristiche della sede stradale;

5) relazione tecnica illustrativa contenente i dati necessari alla progettazione della fognatura quali l'ampiezza del bacino d'interesse, la portanza minima e massima di quest'ultimo, il numero delle utenze e delle unità immobiliari da servire, portata e sua distinzione, se bianca o nera; caratteristiche dei materiali da impiegarsi ecc.

Qualora si tratti di fognolo interno a servizio di edificio, occorre altresì:

– una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

– una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- una sezione schematica dell'interno edificio relativo.

d) collocazione di impianti tecnologici fissi

Qualora si tratti della collazione di impianti tecnologici fissi quali telefonici, telematici, ascensori, montacarichi, scale mobili, ventilazione, riscaldamento ecc., il progetto sarà composto da:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;
- 3) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Art.23. Procedure per l'accettazione ed il controllo delle concessioni

Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego) delle richieste di concessione edilizia

sono quelle previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive integrazioni e modificazioni.

Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile dell'Ufficio tecnico, previa istruttoria d'ufficio e parere della Commissione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia dovrà essere subordinato ai seguenti adempimenti, laddove previsti dalle rispettive norme:

- a) deposito dei progetti, redatti dai professionisti abilitati, per gli impianti di cui all'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativi decreti di attuazione;
- b) copia dell'autorizzazione prevista dal DPR 24 maggio 1988, n. 203, per gli interventi in stabilimenti industriali o altri impianti fissi ad uso industriale, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) pagamento degli oneri di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, di cui al presente regolamento edilizio.

Art.24 Atto di concessione

L'atto di concessione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle Commissioni competenti;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, di cui al presente regolamento edilizio;
- l) i termini entro i quali occorrerà richiedere la certificazione di agibilità e abitabilità.

La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;

- c) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
- d) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
- e) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1/6/1990 n° 1729/UL;
- f) di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
- g) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- h) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- i) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge. La concessione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al presente regolamento edilizio.

Art.25. Oneri di concessione

Il rilascio della concessione, ovvero, dell'autorizzazione, nei casi previsti, comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo in relazione **"all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché** al costo della costruzione.(art.3 legge 28.1.1977, n° 10).

Le modalità e l'entità dei contributi concessori od autorizzatori sono determinate e fissate da apposita deliberazione del Consiglio Comunale in conformità de relativi provvedimenti regionali e della legge 28.1.1977, n° 10 e successive integrazioni.

La determinazione del contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5 della legge 28.1.1977, n° 10) è stabilita dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dall'Organo Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione, salvo che il Concessionario intenda avvalersi della facoltà prevista all'art. 11 della legge 28.1.1977. Il costo di costruzione (art. 6 della legge 28.1.1977, n°10) per i nuovi edifici è determinato con le procedure di cui all'art. 6 della medesima legge, tenendo conto del D.M. 10 maggio 1977 n° 801 e successivi aggiornamenti e modificazioni, nonché delle ulteriori disposizioni regionali n° 95/15 del 5.7.1979.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi in conformità di quanto stabilito, per tipologie d'intervento e per importo, dal Consiglio Comunale.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta

la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n° 10. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistico-alberghiere, commerciali e direzionali comporta un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché di una quota del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività, secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977, n° 10.

Qualora il richiedente di una domanda di concessione e/o di autorizzazione edilizia intenda avvalersi della facoltà, prevista dall'art. 11 della legge 28/1/1977 n° 10, di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo dell'istanza medesima.

La facoltà di scomputo è limitata al solo contributo urbanizzativo, ossia non può procedersi a cumulo con il contributo relativo al costo di costruzione.

Il Consiglio Comunale formulerà un elenco di opere di urbanizzazione che in tutto od in parte possano essere realizzate dai richiedenti le concessioni e/o autorizzazioni edilizie.

Previa deliberazione di Giunta Municipale di assenso alla facoltà invocata e di definizione delle opere da eseguirsi, verrà stipulata apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere stesse, gli importi, la metodologia esecutiva e le idonee garanzie di supporto.

La convenzione, da stipularsi prima del rilascio della concessione e/o dell'autorizzazione, sarà registrata e trascritta, a cura del Comune ed a spese del richiedente, nei pubblici registri, e dovrà contenere le garanzie fideiussorie prestate in rapporto al costo delle opere da realizzare.

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- per interventi su immobili di proprietà dello Stato;
- per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, qualora il concessionario si impegni con il Comune a mezzo di una convenzione (art. 7 e 8 della Legge 28/1/1977, n° 10) a praticare prezzi di vendita e canoni locativi determinati, preventivamente, ai sensi della convenzione tipo prevista dal richiamato articolo 8 della medesima Legge 28/1/1977 n° 10.

La concessione e l'autorizzazione edilizia è gratuita nei seguenti casi:

- 1) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975, n° 153;
- 2) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- 3) per gli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria;
- 4) per interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di

ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

5) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

6) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche dai privati in attuazione di strumenti urbanistici;

7) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione e/o di autorizzazione edilizia.

Nei casi considerati nei punti precedenti, il richiedente deve altresì documentare il titolo all'esenzione richiesta.

Nell'atto concessorio o autorizzativo deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione di riferimento.

Art.26. Decadenza e rinnovo della concessione

La concessione edilizia decade nei seguenti casi:

b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso “ **che non potrà essere superiore a dodici mesi dal rilascio**”;

c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;

d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'Ufficio tecnico e notificata al concessionario.

La concessione edilizia può essere rinnovata, per una sola volta e su istanza motivata del concessionario, nei casi di cui al comma 1, lettere , b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

Il responsabile dell'Ufficio tecnico, assegna un nuovo termine in relazione alle motivazioni poste dal concessionario e comunque non superiori a:

b) ulteriori sei mesi nel caso di cui al comma 1, lettera b);

c) ulteriori dodici mesi nel caso di cui al comma 1, lettera c) e sempre che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione fatti estranei alla volontà del concessionario.

Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui ai comma 1 e 4, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Per i lavori non ultimati, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Art. 27. Trasferibilità della concessione

In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione medesima. Il responsabile del Servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

Art. 28. Revoca della concessione “ **Soppresso**”

Art.29. Annullamento della concessione

La concessione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della concessione medesima.

Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio ed operando ex tunc determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

Art.30. Concessione in deroga

La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio può essere rilasciata con l'osservanza dell'art.16 della Legge 6/8/1967, n° 765.

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza del presente Regolamento Edilizio, può riguardare esclusivamente:

- a) i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ;
- b) le prescrizioni di cui al presente regolamento edilizio.

La concessione in deroga è rilasciata, previa approvazione del Consiglio Comunale e nullaosta della Provincia di Napoli.

Capitolo III

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art.31. Oggetto

L'art.31 sia sostituito con il seguente:

Opere soggette ad autorizzazione edilizia

- 1. Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione edilizia gratuita le categorie di intervento di cui ai successivi commi.**
- 2. Interventi di manutenzione straordinaria di cui agli artt. 3, comma 1, lett.b) e 48**

- della legge 5 agosto 1978, n° 457.
3. **Interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici esistenti (art.7, comma 1 del DL 9/82 convertito con legge 25 marzo 1982, n° 94)**
 4. **Gli interventi di cui all'art.7, comma 2 del DL 9/82 convertito con legge 25 marzo 1982, n° 94, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposti ai vincoli paesaggistici, ambientali ed architettonici, ovvero:**
 - a) **le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;**
 - b) **le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;**
 - c) **le opere di demolizioni, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;**
 5. **Gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione architettoniche negli edifici privati, consistenti in rampe o ascensori ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio (art.7, comma 2 della legge 9 gennaio 1989, n° 13).**
 6. **Gli interventi rivolti alla relizzazione di parcheggi privati, da effettuare (anche in deroga agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti) nei locali siti al piano terreno ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari (art.9, comma 2 della legge 24 marzo 1989, n°22).**

Art.32. Domanda di autorizzazione edilizia

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione, elencati **all'art.31** del presente Regolamento Edilizio, deve essere richiesta dai soggetti aventi titolo.

La richiesta di autorizzazione, da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale, contenere le generalità ed il codice fiscale del richiedente, dell'assuntore dei lavori e del progettista e del direttore dei lavori, da essi sottoscritta; deve riportare, inoltre, in calce, i timbri con i relativi numeri di iscrizione all'ordine professionale.

La domanda, cui vanno allegati i documenti attestanti il titolo, deve essere corredata e completata di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

La documentazione relativa all'individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire, alla natura tipologica e dimensionale degli interventi richiesti ed alla metodologia esecutiva, elaborata alla scala opportuna, deve comunque essere controfirmata dal richiedente e dal progettista ed asseverata con giuramento nelle forme di legge.

La dichiarazione di asseverazione deve evidenziare la rispondenza e la conformità dei dati di progetto a quelli previsti negli strumenti urbanistici vigenti ed alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Fatti salvi i casi in cui la natura e le dimensioni degli interventi, in particolare per interventi sul patrimonio edilizio esistente, che richiedano a giudizio del

Responsabile del procedimento e/o del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, maggiori documentazioni, queste di norma sono:

- 1) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento con particolare riferimento alla stratigrafia storica, tipologica, manutentiva e destinativa esistente e riferire con indicazioni dettagliate sui dati edilizi esistenti e di progetto, sulla natura degli interventi ipotizzati, dei materiali da impiegare ecc.;
- 2) documentazione fotografica, esterna ed interna, relativa sia per le parti in cui sono previsti interventi sia per l'intero edificio interessato;
- 3) una planimetria in scala 1:500, dalla quale risultino:
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente della destinazione di zona con indicazioni degli indici e parametri previsti;
 - orientamento;
 - edifici esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
 - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione del sito oggetto degli interventi richiesti, ivi comprese le alberature di alto fusto esistenti e le relative aree vitali;
- 4) rilievo in pianta, prospetto e sezione, in scala 1:100 o 1:50 dell'esistente, con attestazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo ambiente;
- 5) piante, prospetti e sezioni, nella stessa scala di rilievo, con indicazione degli interventi richiesti evidenziando le modificazioni (demolizioni e/o ricostruzioni) ipotizzate;
- 6) piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, dei luoghi conseguenti alla realizzazione degli interventi richiesti.

Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovrà essere prodotto anche il nullaosta del Condominio.

Gli elaborati vanno prodotti in triplice copia, piegato in formato UNI A4.

Per gli interventi che comportano modificazioni del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta la relativa autorizzazione a norma di legge.

Art.33. Procedure per l'accettazione ed il controllo delle autorizzazioni

Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile dell'Ufficio tecnico, previa istruttoria d'ufficio.

Art.34. Atto di autorizzazione

L'atto di autorizzazione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della autorizzazione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della autorizzazione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente l'autorizzazione;
- f) gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi esterni al Comune necessarie; l'autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

L'autorizzazione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
- c) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della autorizzazione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1/6/1990 n° 1729/UL;
- d) di conservare presso il cantiere copia della autorizzazione e degli elaborati allegati;
- e) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

L'autorizzazione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa.

Art.35. Decadenza e rinnovo della autorizzazione

L'autorizzazione edilizia decade nei seguenti casi:

- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso **che non potrà essere superiore a 6 mesi dal rilascio;**
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove l'autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'Ufficio tecnico e notificata al titolare.

L'autorizzazione edilizia può essere rinnovata, per una sola volta e su istanza motivata del titolare, nei casi di cui al comma 1, lettere b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

Il responsabile dell'Ufficio tecnico, assegna un nuovo termine in relazione alle motivazioni poste dal titolare e comunque non superiori a:

- a) ulteriori tre mesi nei casi di cui al comma 1, lettera b);
- b) ulteriori sei mesi nel caso di cui al comma 1, lettera c) e sempre che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione fatti estranei alla volontà del titolare.

Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui ai comma 1 e 4, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova autorizzazione. Per i lavori non ultimati, la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.

Art.36. Trasferibilità dell'autorizzazione

In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto dell'autorizzazione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'autorizzazione medesima. Il responsabile dell'Ufficio tecnico, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'autorizzazione originaria.

Art.37. Revoca della autorizzazione **Soppresso**

Art.38. Annullamento della autorizzazione

L'autorizzazione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della autorizzazione medesima.

Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio e determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

Il Regolamento in esame, non richiama, tra le procedure amministrative per l'esecuzione dei lavori, elencate nella parte seconda, la facoltà di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, pertanto si ritiene opportuno introdurre il seguente art. 38-bis;

Art. 38-bis- Opere interne

- 1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla**

statica dell'immobile e , per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
3. Nei casi di cui al primo comma, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti:
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999, n° 490, artt.2,3,4 e 139, comma 1, lettera a) e lettera b).

Capitolo IV

LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO

Art.39. Lavori di sicurezza

I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo **contestualmente alla comunicazione** di cui al successivo comma 2.

All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione, attraverso telegramma, telecopia o servizio di posta celere, al responsabile dell'Ufficio tecnico, alla Sovrintendenza ai BB.AA.AA., nonché al Comando dei VV.U. ed al Comando Provinciale dei VV.F., denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

La comunicazione può essere inviata:

- dai soggetti aventi titolo;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:

- a) opere di puntellamento provvisoria;
- b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;

Entro trenta giorni successivi all'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente, le opere vanno denunciate per la richiesta di autorizzazione e concessione edilizia. Alla denuncia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo dell'Ufficio tecnico, del Comando dei VV.U. e del Comando Provinciale dei VV.F., nonché della

Soprintendenza ai BB.AA.AA. Decorso il termine suddetto, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime. Entro lo stesso termine vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.

Nei casi di cui al comma 4, lettere a) e b), nella denuncia può anche essere presentato il progetto rispettivamente per le opere di consolidamento delle parti pericolanti o per il ripristino delle parti rimosse, se conformi allo strumento urbanistico.

Art.40. Lavori di interesse pubblico

Con ordinanza del **Sindaco** possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo di cui al presente regolamento edilizio:

- a) lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
- b) opere di tutela per l'igiene pubblica;

Nei casi di cui al precedente comma 1 il **Sindaco** assegna, nella medesima ordinanza, un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.

Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il **Sindaco** può intervenire, di ufficio ed a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.

Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato, dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

Nei casi individuati dalla legge 28 febbraio 1985 n° 47, il Responsabile dell'ufficio tecnico ingiunge il ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato"

Parte terza

PROCEDURE TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capitolo I

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 41. Comunicazione di inizio dei lavori

Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare all'Ufficio tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art.4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della legge 2 febbraio 1974, n.

64; se dovuto;

- b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art.4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9 e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
- c) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art.28 della legge 1 gennaio 1991, n. 10;
- d) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- e) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
- f) dichiarazioni degli operatori tecnici previsti dalle specifiche normative di settore.

Art.42. Punti fissi di linea e di livello

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.

Il Comune può, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.

Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

Art.43. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si

applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

Art.44. Conduzione del cantiere

Il titolare di provvedimento amministrativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare del D.Lgs 19 settembre 1994, n. 626, e successive modificazioni ed integrazioni ed in attuazione del D.Lgs 14 agosto 1996, n. 494.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, in materiale non trasparente, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di m 2,00.

Nel caso di interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno essere definite in sede di concessione o autorizzazione, presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori ed alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità.

Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.

I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza, il responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, ai sensi del presente regolamento edilizio.

Art.45. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare di provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne ad horas il Sindaco e le competenti Soprintendenze.

Contestualmente i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all' legge 1 giugno 1939, n. 1089.

Art.46. Varianti ai progetti **(Sia sostituito con il seguente):**

Art. 46- Variazioni ai progetti

- 1. Le variazioni del progetto assentite ricadenti nei casi individuati all'art.8 comma 1, della legge 27 giugno 1985 n° 47, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo.**
- 2. Tutti gli interventi non ricadenti nei casi di cui al precedente comma 1 sono considerati variazioni essenziali.**
- 3. In entrambi i casi si applicano le rispettive sanzioni amministrative e penali previste dalla legge 27 giugno 1985 n° 47;**

Costituiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art.8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e fino all'emanazione della Legge Regionale in materia:

- a) il mutamento della destinazione d'uso;
- b) gli aumenti della cubatura, superiori del 5%, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti da Regolamento Edilizio;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori del 5%;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- f) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica, quando non attengano a fatti procedurali.

Costituisce altresì variante essenziale, rispetto al progetto approvato, ogni intervento, non ricadente nei casi di cui al comma 1, ove effettuato su immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, ovvero ricadenti in aree sottoposte ai piani paesistici di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Le suddette varianti devono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e necessitano di un nuovo provvedimento autorizzativo, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Costituiscono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste o denunciate prima della

comunicazione di ultimazione dei lavori, in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei relativi lavori, con esplicito riferimento alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 28 febbraio 1985, n. 47;

b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 1 e non ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Tali varianti necessitano di preventiva provvedimento autorizzativo prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali necessitano di un nuovo provvedimento autorizzativo che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

Art.47. Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori

Per tutti gli interventi edilizi i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal professionista con autocertificazione ed allegata alla comunicazione di inizio lavori.

L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente ad impresa idonea, regolarmente iscritta ad una Camera di Commercio e, ove ricorra l'importo dei lavori e la specificità, all'Albo Nazionale dei Costruttori, che abbia i titoli professionali, le esperienze e le capacità tecniche ed economiche a svolgere i lavori affidati.

Il titolare dell'impresa esecutrice dichiara, con autocertificazione, da allegare alla denuncia di inizio dei lavori, di essere in regola con le norme relative ai contributi previdenziali e assicurativi del personale impegnato nei lavori e di rispondere per i danni verso terzi.

Il Comune, oltre agli organi ed agli ispettorati di vigilanza, può esercitare, durante tutta la fase dei lavori, il controllo sulle dichiarazioni rese e sulla qualità delle imprese esecutrici, di cui ai comma 4 e 5 precedenti. In caso di violazione di norme di sicurezza, sindacali, o di irregolarità sulle capacità professionali delle imprese o sulle norme in materia di subappalti, il responsabile può ordinare la sospensione dei lavori ed informa gli organi di controllo per le sanzioni di legge.

Art.48. Efficacia della concessione o autorizzazione

La concessione e l'autorizzazione costituiscono solamente una presunzione della conformità delle opere alle leggi e ai regolamenti in vigore e non esonerano il committente titolare delle stesse, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, ciascuno nel rispetto delle rispettive competenze, dall'obbligo di attenersi strettamente ad esse.

Art. 49. Responsabilità, vigilanza, sanzioni

Il titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei lavori e l'assuntore, sono

responsabili di ogni inosservanza delle leggi, dei regolamenti e delle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle opere che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi, norme e regolamenti, alle prescrizioni contenute nella normativa urbanistica in vigore, al progetto approvato ed alle modalità esecutive fissate nelle concessioni o autorizzazioni.

I responsabili dei lavori sono tenuti a fornire tutti i chiarimenti del caso nonché la mano d'opera e i mezzi necessari per eventuali rilievi e misure. Per le sanzioni derivanti dalla violazione delle norme del presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale segnalerà ai rispettivi Ordini e Collegi le violazioni ed inosservanze nelle quali siano incorsi i professionisti interessati.

Art.50. Documenti da tenersi in cantiere ed indicazioni esterne obbligatorie

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle Autorità competenti (Comuni, Ispettorato del Lavoro, Genio Civile ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvato;
- b) copia del progetto strutturale e degli atti amministrativi relativi, con gli estremi del deposito, comunicazioni ecc., ai sensi della Legge n° 1086/1971 e della Legge Regionale n° 9/1983;
- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto) di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) l'autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
- e) ogni ulteriore autorizzazione e grafici progettuali esecutivi necessari in relazione alle caratteristiche degli impianti tecnologici da installare (elettrico, ascensore, riscaldamento e/o condizionamento ecc.).

Nel cantiere deve essere affisso in luogo ben visibile dallo spazio pubblico una tabella ben leggibile dalla quale devono risultare: l'oggetto della costruzione, il committente, l'assuntore dei lavori, il progettista architettonico e strutturale, il direttore dei lavori, l'indicazione del numero e della data della concessione edilizia, il recapito della persona che assicuri l'accesso durante le ore di chiusura del cantiere.

Art.51. Cautele contro danni

Chiunque esegue opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o cose ed attenuare, per quanto possibile, gli inconvenienti che possano derivare a terzi dall'esecuzione di dette opere.

Art.52. Cautele contro danni a servizi pubblici

Prima di intraprendere opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o su questo costruire assiti o ponteggi, il committente deve prendere gli opportuni accordi con gli uffici interessati al fine di evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici. In corso d'opera deve adottare ogni cautela per evitare danni agli stessi.

Art.53. Uso dei canali pubblici

Nessuno può senza autorizzazione manomettere i canali pubblici, tubazioni ed altri manufatti, operarvi immissioni o mutare comunque il regime o il corso dell'acqua degli stessi.

Art.54. Lavori di scavo

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

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

Art.55. Cautele da osservare nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone o cose con particolare riguardo allo sviluppo di polvere, vibrazioni e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini. È vietato abbandonare in luogo non autorizzato, lo scarico di materiali provenienti da demolizioni ed è altresì vietato accumulare materiali pesanti nei piani superiori di un edificio. Quando per la natura delle opere sia necessario scaricare materiali di demolizione verso la pubblica via, i medesimi devono essere collocati entro recipienti o convogliati a mezzo di appositi condotti o con altri mezzi precauzionali. Le targhette di denominazione delle vie, piazze e spazi pubblici ed ogni infisso preposto ai pubblici servizi, devono essere consegnati ai rispettivi proprietari prima dell'inizio della demolizione.

Per la rimozione di lapidi, stemmi, iscrizioni, affreschi ed altri ornamenti, è necessaria la preventiva autorizzazione da parte dei competenti **ovvero del soprintendente**. Detta autorizzazione va consegnata in originale o copia autentica al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Art.56. Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro i 15 giorni successivi.

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

Sarà a carico della parte interessata la vigilanza e la tutela sui beni ritrovati fino all'intervento degli Enti di vigilanza.

Art.57. Trasporto dei materiali provenienti da demolizione e scavi

I materiali di risulta provenienti da demolizioni e scavi devono essere trasportati nelle pubbliche discariche o in località preventivamente autorizzate dal Comune. Il trasporto deve avvenire senza disperdimento di materiale sulle strade percorse; in caso contrario la pulizia delle strade stesse è a carico dell'interessato e deve essere effettuata contemporaneamente al trasporto, resta altresì a carico dell'interessato il ripristino di eventuali danni. Nell'esecuzione dei lavori devono essere impiegati tutti i macchinari ed i mezzi d'opera più indicati per la salvaguardia della pubblica incolumità e per l'attenuazione di rumori, molestie e danni a terzi.

Art.58. Occupazione di suolo pubblico

Per l'occupazione temporanea di suolo pubblico dovrà essere richiesta preventivamente apposita autorizzazione all'Amministrazione comunale.

Alla scadenza dell'autorizzazione l'area occupata dovrà essere riconsegnata all'Amm.ne comunale nelle originarie condizioni, così come da verbale di constatazione ante operam.

Art.59. Divieto di ingombro di spazi pubblici

È vietato ingombrare le vie e spazi pubblici adiacenti il cantiere. Solo nel caso di comprovata necessità l'Amministrazione comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di mezzi d'opera e di materiali, con le opportune norme e cautele da stabilire di volta in volta.

Art.60. Recinzione di cantiere

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

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e

devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

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

All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici, contestualmente al progetto redatto per l'ottenimento della concessione edilizia o di manutenzione delle facciate, deve essere presentata relazione corredata da grafici che descriva la recinzione tipo di cantiere che si intende realizzare, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare un'immagine decorosa nell'ambiente per tutto il periodo dei lavori. Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

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

La consegna delle aree e spazi pubblici al titolare dell'autorizzazione o concessione dovrà avvenire tassativamente in contraddittorio tra le parti con apposito verbale nel quale, tra l'altro, va accuratamente descritto, anche con documentazione fotografica, lo stato dei luoghi al fine della sua rimessa in pristino, alla cessazione del lavoro, da accertarsi nei modi previsti dal presente Regolamento. Le spese per la documentazione fotografica sono a carico del richiedente.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

Art.61. Incastellatura di servizio

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

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di

polveri.

Art.62. Revoca delle concessioni di occupazione di suolo pubblico per lavori interrotti

Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione di un edificio per più di due mesi, il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha facoltà di far cessare l'occupazione del suolo pubblico, salvo il caso in cui l'interruzione dipenda da accertate cause di forza maggiore, che dovranno essere documentate e certificate dal concessionario e dal Direttore dei lavori.

Art.63. Obbligo di ripristino delle aree pubbliche occupate

Compiuti i lavori, il committente deve riconsegnare sgombera, a sua cura e spese, l'area pubblica occupata. Tale riconsegna avverrà, in contraddittorio tra le parti, con la redazione di apposito verbale attestante tra l'altro l'avvenuto ripristino e restituzione alla primitiva condizione delle aree.

Art.64. Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservati le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici e nel rispetto anche delle prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richieste dalle norme vigenti.

a) Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate e delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

b) Elementi aggettanti

Nessuno oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto su pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiede tali aggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore a m 2,50. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentite su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m 8,00, se

edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quota pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere porta a m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti per i comuni rientranti nelle categorie sismiche.

c) Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posto ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a cm 70. È opportuno che l'intercapedine sia praticabile e ispezionabile.

d) Copertura

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 2,00 dal piano finito di sistemazione dell'edificio.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, possono essere immesse acque nere e luride.

e) Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati a giardino o a verde prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiori a m 1,00.

f) Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici, devono essere

opportunamente segnalate.

Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m 10,00 misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90.

g) Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio, con un dislivello superiore a m 0,30. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm 10.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o di uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

h) Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate con soluzioni decorose, intonate all'ambiente e rispettose delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alle norme vigenti, dall'ente proprietario della strada, dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico e alle prescrizioni di cui al Nuovo codice della strada.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

i) Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

l) Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.

Il responsabile dell'Ufficio, dopo opportuni accertamenti mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prevedere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dei lavori stessi.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, l'Ufficio provvede a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell'incolumità pubblica ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

m) isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a cm 40).

I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli, dallo spessore minimo di cm 30, ed isolati con strato impermeabile.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore alla quota della falda freatica ed a quella di massima piena delle fognature desunte e riportate dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

n) isolamento acustico

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.

In particolare, deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti

per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti e di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Questa, di norma, è quella che viene di seguito indicata:

a) solai (rumori di calpestio). I solai per edifici di abitazione a più alloggi devono essere costruiti con materiali e spessori tali da assicurare all'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio non superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3.000 Hz;

b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamento e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso alloggio è ammesso un assorbimento di 30 db;

b) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fonoassorbente tale da garantire un assorbimento acustico di almeno 45 db.

Per aumentare il grado di assorbimento delle suddette strutture è ammessa l'interposizione nelle stesse di adeguato spessore di materiale acusticamente coibente quale: lana vetro, vermiculite, pannelli fonoassorbenti ecc.

Per i serramenti e le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Gli impianti tecnici (ascensore, impianti idro-sanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, saracinesche, macchinari e motori ecc.) che generano e/o che, comunque, trasmettono rumori, devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori d'esercizio ed impedirne la loro trasmissione, oppure essere opportunamente isolati.

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

Nella progettazione di edifici destinati ad attività diversa da quella abitativa (industriale, artigianale, commerciale, direzionale ecc.) o a destinazione speciale (ricettiva, turistico-alberghiera e di svago in genere, dancing, discoteche, palestre, gymnasium ecc., e/o culturali, auditorium, cinema, teatri, arene ecc.) devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella fase realizzativa degli stessi, per la tutela delle buone condizioni di lavoro e rapporto al tipo di attività.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia.

Per edifici nei quali l'isolamento acustico, a giudizio del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, su parere conforme della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, assuma particolare importanza ai fini dell'abitabilità o agibilità dell'edificio

stesso, è necessario effettuare una verifica dell'isolamento acustico, secondo i principi generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione dei risultati indicati nelle norme di cui alla circolare 30 aprile 1966, n° 1769, parte I, del servizio tecnico generale del Ministero dei Lavori Pubblici.

o) isolamento termico

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico gli edifici classificati all'art. 3 del DPR n° 1052/1977 di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato.

Gli edifici di cui al citato art. 3 del DPR n° 1052/1977 sono i seguenti:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- edifici adibiti ad uffici ed assimilabili;
- edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura ed assimilabili;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto ed assimilabili;
- edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili;
- edifici adibiti ad attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili;
- edifici industriali ed artigianali.

In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10/3/1977, intendendo per caratteristica di isolamento termico il coefficiente volumetrico globale di dispersione termica espresso in chilocalorie al metro cubo per ora per salto termico di un grado centigrado.

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti i locali di abitazione devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione $K=1,4$.

Anche i tratti di soffitto e di pavimento a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con $K=1,4$.

Le pareti divisorie tra alloggi devono avere una coibenza con $K=2,2$.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali di copertura, sui solai soprastanti i portici, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da ristrutturare.

Il titolare della concessione e/o dell'autorizzazione edilizia deve depositare prima del rilascio di queste la documentazione relativa all'isolamento termico costituita da:

- piante, sezioni e prospetti del progetto esecutivo;
- documentazione che attesti l'idoneità dei materiali da impiegare in vista del loro comportamento al fuoco;
- relazione che illustri il calcolo effettuato in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed al ricambio d'area.

La documentazione deve essere firmata dal titolare della concessione e/o autorizzazione e dal progettista.

Nel caso che il progetto originario venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o di agibilità di locali soggetti ad isolamento termico ai sensi della Legge 30/4/1976, n° 373, nei quali sia stato installato un impianto di potenza non superiore a 500.000 Kcal/h, è subordinato alla presentazione di una dichiarazione congiunta, redatta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifica sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alle documentazioni depositate dal committente a norma del primo comma dell'art. 17 della Legge 30/4/1976, n° 373, e dell'art. 13 del DPR 28/6/1977, n° 1052.

Per gli edifici soggetti ad isolamento termico ai sensi della Legge 30/4/1976, n° 373, nei quali sia stato installato un impianto termico di potenza superiore a 500.000 Kcal/h, l'Ufficio Comunale competente procederà, entro sei mesi dalla fine dei lavori, alla verifica della conformità dei lavori eseguiti alle documentazioni depositate dal committente a norma del primo comma dell'art. 17 della Legge 30/4/1976, n° 373, e dell'art. 13 del DPR 28/6/1977, n° 1052.

p) impianti minimi

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

In uffici, negozi, laboratori ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità, nell'ambito dei minimi previsti per legge in proporzione agli utenti.

In tali casi i servizi devono essere divisi per sesso e dotati di antibagni con lavabi.

I w.c. devono essere, inoltre, dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

q) rifornimento idrico ed impianto sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero degli utenti, così da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare destinata ad alloggio e/o locale negozio, ufficio ecc.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può, altresì, essere prelevata da pozzo privato ma in tal caso deve risultare la potabilità della stessa accertata con analisi dai laboratori d'igiene competenti, così come il pozzo deve essere regolarmente autorizzato per l'esercizio e la fornitura dall'Autorità competente.

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

Può consentirsi l'installazione di impianti di sollevamento di acque (autoclave) con prelevamento della stessa dall'acquedotto comunale.

In tal caso è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Tale impianto, però, dovrà essere collocato a valle di apposita vasca di raccolta e non già direttamente innestato sulla condotta pubblica.

Capitolo II

CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art.65. Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni e/o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del **Sindaco**.

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

La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento autorizzativo e comunicato all'Ufficio entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal DPR 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:

- a) relazione tecnico-descrittiva delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 Kcal/h. Per gli immobili in cui sia stato installato un impianto termico per il riscaldamento, comunque alimentato, di potenza inferiore alle 100.000 Kcal/h, va prodotta la documentazione di conformità e di collaudo alle norme vigenti;
- e) collaudo della rete fognaria, della rete di approvvigionamento acqua, gas ecc. e degli altri impianti tecnologici installati in conformità alle leggi vigenti, ed in particolare delle specifiche discipline di cui alle LL. 5/3/1990, n° 46,5/1/1994, n° 36 ecc.
- f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 24 maggio 1988, n. 203;
- g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge n° 319/1976;
- h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

i) documentazione comprovante l'avvenuta denuncia e/o variazione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del DPR 22 aprile 1994, n. 425.

Con decreto del responsabile dell'Ufficio sono stabiliti i documenti da allegare all'istanza di certificato di abitabilità o di agibilità per le costruzioni esistenti ed in assenza di opere. In sede di istanza il titolare può sanare eventuali difformità tra i lavori eseguiti e quelli precedentemente autorizzati, purché rientranti nei casi di varianti non essenziali di cui al presente regolamento edilizio.

Art.66. Relazione tecnico-descrittiva

Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze.

Con ordinanza del responsabile dell'Ufficio tecnico ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono definiti i contenuti della relazione di cui al precedente comma 1, ed in particolare:

- a) la descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;
- b) gli estremi del provvedimento autorizzativo e delle eventuali integrazioni;
- c) il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

La relazione dovrà altresì contenere dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, della regolare esecuzione dei controlli in corso d'opera e finali prescritti dal Regolamento Edilizio della conformità dell'opera al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti.

Art.67. Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità

Il **Sindaco**, sulla base della documentazione presentata, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia il certificato di abitabilità o agibilità e sempre entro detto termine può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali e/o sanitari per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

In caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

Il termine di trenta giorni di cui al 1 comma può essere interrotto una sola volta dal Comune per la richiesta all'interessato di documenti integrativi della documentazione presentata.

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

Nei successivi 180 giorni il **Sindaco** può in ogni caso disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

Il documento con il quale il **Sindaco** rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;

- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e/o delle eventuali varianti e/o volture alla quale l'opera è legata;
- gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di Autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite sopralluogo effettuato dal funzionario dell'A.S.L., con l'indicazione sommaria dell'esito finale;
- la data delle visite sopralluogo effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, con l'indicazione sommaria dell'esito finale;
- la destinazione e/o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità e l'utilizzo dei locali e della costruzione;
- un richiamo della denuncia e/o variazione presentata al N.C.E.U.

I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera della Giunta Municipale.

Art 68. Dichiarazione di inabitabilità

Il **Sindaco**, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

L'ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella relazione tecnico-descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il **Sindaco** può dichiarare inabitabile una costruzione o parte di essa, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni di difformità a specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione e umidità relative) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Art. 69. Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni munite di concessione e/o di autorizzazione edilizia ma prive di

autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale all'Autorità Giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedono i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

La predetta ordinanza va notificata anche alle aziende erogatrici di pubblici servizi.

Trascorso infruttuosamente tale termine, il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale provvede ad ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria e provvede, altresì, a notificare l'ordinanza alle aziende erogatrici di pubblici servizi qualora siano in corso le relative forniture per l'obbligatoria sospensione di queste ultime.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e del funzionario dell'A.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

L'erogazione di pubblici servizi, anche nel caso di opere eseguite in assenza di concessione è regolato dall'art. 45 della legge 28 febbraio 1985 n° 47;

Capitolo III

NORME IGIENICHE

Art.70. Requisiti dei vani destinati all'abitazione

I vani completamente interrati non possono mai essere adibiti ad abitazione.

I vani a destinazione abitativa posti ai piani seminterrati, così come definiti dal presente Regolamento, devono possedere tutti i seguenti requisiti:

- a) intercapedine intorno ai muri esterni ventilata e fognata, di larghezza netta non minore di cm 70, con piano di calpestio posto ad un livello inferiore di almeno cm 30 rispetto a quello del pavimento;
- b) intercapedine ventilata sotto il pavimento con altezza minima di cm 30;
- c) almeno un lato completamente fuori terra;
- d) interrimento degli altri lati non superiore alla metà dell'altezza interna del vano;
- e) altezza minima interna non inferiore a m 2,70;
- f) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, con il limite minimo di mq 1,40;
- g) cubatura minima di 25,00 mc.

I vani a destinazione abitativa posti ai piani terreni, qualora siano privi del seminterrato, devono essere dotati di pavimento sopraelevato, rispetto al piano stradale o di campagna, di almeno cm 50 con sottostanti sotterranei o intercapedini adeguatamente ventilate e devono altresì possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima interna m 2,70, con la deroga a m 2,40 per i locali di servizio;
- b) superficie minima netta delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza e,

comunque, non inferiore a mq 1,20;

c) cubatura minima mc 25,00.

I vani degli altri piani, per essere destinati ad abitazione, devono possedere i seguenti requisiti:

a) altezza minima interna netta di m 2,70 e m 2,40 per i locali di servizio;

b) superficie minima netta delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza e, comunque, non inferiore a mq 1,20.

I vani dei sottotetti, per essere destinati ad abitazione, devono possedere i seguenti requisiti:

a) altezza tra il piano del pavimento e il soffitto non minore a m 2,00, misurati sulla parete più bassa;

b) altezza media non inferiore a m **2.70 per i locali adibiti ad abitazione, ed am 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;**

c) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza e, comunque, non inferiore a mq 1,00;

d) cubatura minima mc 20,00;

e) controsoffitto con camera d'aria o adeguato isolante termico.

Le scale degli edifici devono avere adeguata ventilazione e illuminazione diretta dall'esterno.

Gli ascensori devono essere installati a norma della legge n. 13 del 9.1.89 (elie barriere architettoniche). Negli edifici con un numero di piani superiori a tre deve essere previsto il vano ascensore.

Art.71 . Negozi ed esercizi pubblici

I vani destinati a sede di attività commerciale (negozi ed esercizi pubblici in genere) devono possedere i seguenti requisiti:

a) altezza minima netta interna di m 3,00;

b) disponibilità di un servizio igienico;

c) se posti al piano terra devono avere, nella zona sottostante il pavimento, sotterranei o vespai adeguatamente ventilati per tutta la loro estensione.

Nel caso di accesso diretto al servizio igienico dal negozio o esercizio pubblico, essa deve essere munita di antibagno ed opportunamente aerata.

Art.72. Mezzanini o soppalchi in negozi ed esercizi pubblici

Nei vani al piano terra destinati a negozi, esercizi pubblici, laboratori e comunque in ambienti comportanti permanenza di persone anche se limitata all'orario lavorativo, sono ammessi i soppalchi purché la parte del locale sottostante il soppalco stesso abbia altezza minima di m 2,70. La proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere la metà della superficie del locale. I soppalchi devono restare completamente aperti verso il resto del vano ed essere delimitati da parapetto regolamentare. Le superfici ottenute con la realizzazione di soppalchi non rientrano nel computo delle superfici utili quando l'altezza netta sia inferiore a m 2,20.

Art.73 . Laboratori

Per i laboratori adibiti a qualunque genere di lavorazione, saranno osservate le disposizioni vigenti d'igiene e sicurezza sul lavoro, nonché verificate e certificate le norme antinquinamento.

Art. 74. Installazione di canne fumarie o simili

Le canne fumarie devono essere costruite e collocate in maniera tale che il fumo non possa arrecare nocimento e disturbo a persone o a cose. In ogni caso, le canne fumarie devono essere prolungate fino al colmo del tetto ove esistente. Ove non sia possibile osservare tale norma, le canne fumarie saranno munite di appositi depuratori. Le canne fumarie degli impianti industriali e degli impianti di riscaldamento di potenzialità superiore alle 300.000 Kcal, devono essere in ogni caso munite di apposito depuratore qualora non rispettino i limiti delle emissioni prescritti dalla legge.

Art.75. Costruzioni da destinare a porcili e alla tenuta di animali di bassa corte

Nel centro urbano e nei centri abitati è vietata la costruzione di stalletti o di casotti per la tenuta di suini, equini o di animali di bassa corte.

All'esterno del centro urbano o dei centri abitati, i predetti locali non devono prospettare sulla pubblica via e dovranno distare da pozzi e serbatoi non meno di trenta metri. Dovranno comunque prevedersi idonei sistemi per lo smaltimento dei rifiuti solidi e deiezioni in genere.

Art.76 . Installazione impianti di condizionamento

Nei locali destinati ad usi particolari, quali industria, locali pubblici e di pubblico spettacolo, uffici, alberghi ecc., è consentita l'installazione di impianti di condizionamento o climatizzazione centralizzati, purché siano sempre osservate le particolari condizioni stabilite dal Regolamento di igiene e le norme di legge in materia. È comunque vietato installare apparecchiature di condizionamento o climatizzazione sulle facciate di fabbricati o immobili in genere. Per ogni tipo di impianto deve essere presentato, per l'approvazione sia in linea tecnica che igienica, il relativo progetto esecutivo, completo di tutti gli elementi necessari per l'esatta valutazione dello stesso con particolare riferimento alle norme di sicurezza.

Art.77 Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione e a interesse pubblico, dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la

sicurezza pubblica. Il **Sindaco** potrà emanare i provvedimenti necessari per garantire il rispetto di tali condizioni.

Capitolo IV

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art.78 . Decoro degli edifici. Caratteristiche estetiche e architettoniche

Tutte le costruzioni devono corrispondere alle esigenze dell'estetica e del decoro cittadino, sia per quanto si riferisce alla composizione architettonica sia per i materiali da impiegarsi per le tinte, con speciale riguardo al contesto ambientale-architettonico del luogo in cui vengono realizzate.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale può pertanto stabilire per gli immobili, siano essi di nuova costruzione o modificati o ampliati, particolari prescrizioni in materia di materiali di rivestimento, tinte e decorazioni.

Ogni proprietario deve conservare il proprio edificio in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro.

Quando gli edifici esistenti o le parti di essi visibili dalla pubblica via, siano in contrasto con il decoro cittadino, il responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria ordinanza ingiunge ai proprietari l'effettuazione dei lavori necessari ed atti ad eliminare gli inconvenienti rilevati.

In caso di rifiuto o di inottemperanza all'esecuzione dell'ordinanza e dei termini ivi fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, l'Amministrazione ha facoltà di promuovere l'esecuzione di ufficio delle opere in danno a spese dell'inadempiente.

I proprietari devono presentare al Comune per la colorazione degli edifici, all'atto dell'istanza per l'autorizzazione ai lavori, relazione sui materiali di rivestimento e sulle scelte delle tinte, con esemplificazione delle scelte cromatiche riportata su tavola di prospetto principale, per la preventiva approvazione da parte degli organi tecnici comunali.

Art.79 . Facciate

Per gli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sulle facciate esterne ed interne, deve tendere a rideterminarne l'unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni (corpi aggiunti, verande, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi), la ricomposizione del basamento (in pietra o intonaco), l'apertura di eventuali nuovi vani, laddove compatibile con le normative, o il ripristino di quelli originari tompagnati, la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi decorativi.

Gli interventi di consolidamento dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad

interventi di surroga dello stesso (inserimento di telai in c.a. o in ferro).

Analogamente il complesso equilibrio tra verticalità delle murature portanti e verticalità dei vani e le connessioni di scarico delle forze affidate alle piattabande andrà integrato e migliorato, conservando i relativi elementi decorativi (timpani, cornici, marcapiani).

I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva locale quali le murature a vista (tufo giallo, imbrignite, mattoni di argilla), le pietre (piperno, trachite, pietra lavica, arenarie, marmi), gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa, rame), andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi.

Per le finiture in tutti gli interventi si farà ricorso, prevalentemente, a materiali ricorrenti ed in particolare:

rivestimenti: saranno preferiti gli intonaci con malte di calce o comunque con percentuali di cemento non superiori al 15% che lascino traspirare la muratura, con esclusione di additivi industriali impermeabilizzanti; solo per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni edilizie è consentito il ricorso a materiali esterni alla tradizione locale;

elementi decorativi: sono consentiti, oltre alle pietre naturali o agli intonaci a stucco, anche le ceramiche, i mattoni d'argilla, gli impasti artificiali di cementi e pietre naturali, gli elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco);

infissi: per gli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ad esclusione di quelli vincolati dalla Legge n° 1089/1939, è consentito solo l'uso di infissi esterni in legno naturale o colorato; in acciaio o in alluminio se verniciati in bianco; per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni sono consentiti infissi anche in PVC, in acciaio ed alluminio in colori adeguati rispetto all'epoca di costruzione dell'edificio;

ringhiere e cancelli: sono consentiti in ferro verniciato, ghisa e legno; sono esclusi materiali plastici ed alluminio;

pluviali e fecali: in generale e per tutti gli interventi le tubazioni esterne di scarico delle acque piovane e delle acque nere, quando non sia possibile inserirle nella muratura o nei tombagni, saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o, per le acque bianche, in rame; solo per le nuove costruzioni ed in zone esterne ai centri storici è consentito anche l'uso di tubazioni in PVC;

canne fumarie: negli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale è vietato installare canne fumarie sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici. In generale, per tutti gli interventi, risulta più opportuno porle all'interno delle murature e dei tombagni esterni. Laddove questo non risulti possibile, è possibile ubicarle sulle facciate dei cortili interni, nell'ambito di una soluzione organica con tali facciate. Vanno comunque rispettati i requisiti tecnici ed igienici;

impianti a rete: per tutti gli interventi, le reti di telefonia e trasmissioni dati e quella di energia elettrica devono essere sotto traccia ed ispezionabili localizzando in un unico

locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. Le tubazioni adduttrici della rete del gas e dell'acqua potabile, necessariamente esterne, devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate. Nel caso di interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli impianti a rete non devono alterare o tagliare gli elementi decorativi;

impianti tecnici: per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli riguardanti attività produttiva a carattere industriale o commerciale all'ingrosso, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni. Al di fuori dei centri storici o, comunque, su edifici che non rivestano interesse storico o ambientale è consentita l'installazione di impianti sulle facciate interne, non prospicienti strade o spazi pubblici;

tinteggiature e verniciature: fino alla definizione di una specifica tavolozza dei colori da emettersi con provvedimento del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine co-polimere o con resine acriliche in percentuali superiori al 5% previa sverniciatura nei casi in cui siano state eseguite tinteggiature con colori acrilici. Per le qualità cromatiche si farà riferimento prevalentemente ai colori ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare delle tonalità dei grigi chiari, delle sabbie, dei gialli, dei rosa, dei rossi pompeiani e mattonacci. Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno tonalità in armonia con i colori delle facciate. Per gli interventi nel centro storico, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale il progetto di tinteggiatura delle facciate deve essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai BB.AA.

Sia aggiunto il seguente art. 79----bis

Art. 79bis/-Norma prevalente

1. Nell'ipotesi di contrasto di quanto disposto dal presente Capitolo IV, ovvero dagli artt. 78 e 79, con le prescrizioni di cui alla legge regionale 27 giugno 1987, n°35 prevalgono queste ultime;

Capitolo V IMPIANTI AGRICOLI

Art.80 . Disciplina per l'installazione di serre

Si intende per "serra" ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio e la protezione delle colture agricole e floreali e che sia costituito da una struttura portante stabilmente ancorata al suolo o ad altre costruzioni esistenti, con chiusure laterali, fisse o mobili, e copertura prevalentemente in materiale trasparente (plastica,

vetro ecc.).

L'installazione di serre è consentita nella zona agricola del PRG e nelle altre parti del territorio comunale dove siano preesistenti determinati tipi di colture in serre, fatta eccezione delle zone sottoposte a vincoli speciali, nelle quali potranno essere realizzate salvo acquisizione del preventivo parere da parte degli organi competenti, in zone boscate soggette a vincolo forestale, in aree destinate dallo strumento urbanistico ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ad altre opere pubbliche, al rispetto ambientale, ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

Possono richiedere la concessione ad installare serre:

- il coltivatore diretto;
- l'imprenditore agricolo a titolo principale.

Le serre sono connesse alla specifica destinazione d'uso agricolo del suolo e pertanto non possono avere diversa destinazione d'uso.

L'impianto di nuove serre deve rispettare i seguenti requisiti:

- distanza minime non inferiori a:
 - a) m 6,00 dai fabbricati adibiti a civili abitazioni;
 - b) m 3,00 dal ciglio della strada di larghezza inferiore a m 7,00;
 - c) m 5,00 dal ciglio della strada di larghezza tra m 7,00 e m 15,00;
 - d) m 10,00 dal ciglio della strada di larghezza superiore a m 15,00;
 - e) m 1,50 dai confini.
- l'altezza massima misurata dal colmo della copertura non sia superiore a m 4,50, misurati alla gronda non dovrà superare m 2,60;
- sia definita nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- siano rispettate le norme per la sicurezza degli impianti, in particolare per le reti di distribuzione dell'energia elettrica e per gli impianti di produzione del calore, per i quali verranno verificate anche le norme antincendio.

Nel caso di impianto costituito da più serre distinte, dovrà essere assicurata una via d'esodo e di intervento per automezzi di soccorso.

Per gli impianti di serre di interesse botanico o scientifico ricadenti in giardini o parchi di particolare interesse artistico, storico e paesaggistico, ne è consentita la realizzazione per una superficie non superiore al 20% di quella complessiva.

All'istanza di rilascio di titolo autorizzativo devono essere allegati i seguenti atti:

- a) titolo di proprietà o di godimento del suolo o documento equipollente;
- b) planimetria catastale del fondo;
- c) stralcio del PRG con riportata la normativa;
- d) planimetria in scala 1:500 con indicazione delle opere necessarie per la sistemazione superficiale e per lo scarico e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- e) piante, sezioni e prospetti in idonea scala;
- f) relazione tecnica illustrativa;
- g) documentazione fotografica, formato 13x18;
- h) certificati di iscrizione alle categorie di appartenenza (coltivatori diretti,

braccianti agricoli, imprenditori);

i) grafico descrittivo degli impianti di climatizzazione ed irrigazione a norma, corredato di relazione illustrativa a firma di tecnico abilitato;

l) pianta, sezioni e prospetti in scala 1:100 di eventuali manufatti (vasche, volumi tecnici, ecc.).

L'autorizzazione per la realizzazione delle serre è a titolo gratuito in quanto pertinenze agricole, con salvezza di eventuali oneri per allacciamento ad opere di rete che ricadranno comunque a carico del richiedente.

La realizzazione degli impianti serricoli per le culture a ciclo stagionali è subordinata a semplice comunicazione al Sindaco, mentre per quelli a ciclo interrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità è indispensabile il rilascio dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge regionale 24 marzo 1995 n°8, che costituisce norma prevalente anche in caso di contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.

In entrambi i casi di cui al precedente comma 9 è indispensabile l'acquisizione della specifica autorizzazione in materia paesistico-ambientale.

Capitolo VI

TUTELA DEL PAESAGGIO URBANO E NATURALE

Art.81 . Infrastrutturazione del territorio

L'inserimento ambientale delle opere infrastrutturali dovrà essere particolarmente curato non potendo prescindere da uno standard minimo di qualità architettonica e di compatibilità ambientali.

Edifici pubblici. Per gli edifici pubblici dovrà essere rispettato il combinato disposto dalle leggi 29 luglio 1949 n° 717 e 3 marzo 1960 n° 237 (Norme per l'arte negli edifici pubblici - G.U. 1.04.1960 n° 80), destinando una quota non inferiore al 2% della spesa totale prevista nel progetto all'abbellimento degli edifici con opere d'arte, mobili o realizzati in sito, di pittura e scultura;

Strade. Gli interventi di viabilità dovranno essere tesi a migliorare la rete stradale esistente, la costruzione di nuove strade è condizionata ad una preventiva verifica di compatibilità ambientale, e sarà privilegiata l'utilizzazione di tracciati già esistenti migliorati con idonei interventi di adeguamento nel rispetto delle condizioni ambientali dei territori attraversati.

La valutazione di compatibilità, o di impatto paesistico, nei casi previsti dalla vigente normativa per tipo di strada, sarà particolarmente orientata per la chiara evidenziazione di tutti gli effetti, diretti ed indotti, che le opere previste determineranno sul paesaggio.

Le opere d'arte, i rilevati, gli sbancamenti, il trattamento delle scarpate, devono essere oggetto di specifica ed analitica progettazione. Particolare cura va posta alle indagini ambientali preventive da condurre anche con il criterio della

documentazione grafica e descrittiva sugli effetti indotti dalla nuova strada sull'ambiente in tutte le sue competenze.

I nuovi tracciati dovranno evitare le emergenze paesistico-ambientali e le zone di particolare valore floro-faunistico, essere adagiati sul terreno seguendo le curve di livello e comunque tali da non determinare rilevanti modifiche della morfologia dei luoghi e non comportare grandi movimenti di terra.

I muri di contenimento, la cui altezza dovrà essere limitata, eventualmente conformando a "scarpata" la parte soprastante, dovranno essere rivestiti in pietrame vesuviano, in blocchi squadrati a mano e disposti in corsi orizzontali con giunti rientranti rispetto al filo della muratura.

Le strade esistenti sul territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di contenimento, di arredo quali siepi, alberature, indicazioni stradali) devono essere rigorosamente mantenuti. L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

Le eventuali modifiche o altri interventi dovranno rispettare le caratteristiche delle strade esistenti sia per materiali che per le tecnologie costruttive, dovranno armonizzarsi e adeguarsi alla conformazione dei siti, delle pendici e comunque non dovranno creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente e agli aspetti naturali del luogo.

Linee aeree. la realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di progetto redatto secondo i criteri della verifica ambientale. Dovranno essere evidenziati i criteri per l'inserimento ambientale e solo dopo l'accertata impossibilità di mettere in opera condotti interrati.

Condutture. sono da evitarsi attraversamenti di terreni boschivi, parchi e aree di pertinenza delle alberature, qualora motivate esigenze di natura tecnico-funzionali impongano scelte in contrasto, dovrà in sede progettuale prevedersi la riqualificazione e la ricomposizione ambientale-idrogeologica.

Accorgimenti atti ad evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili o al limite della stabilità, dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condotte interrate.

Gli scavi devono comunque rispettare il presente Regolamento.

Art.82. Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a m 0,20 - rilevato a m 1,00 dal colletto - devono essere rigorosamente conservate.

L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, mediante apposito nullaosta da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base di perizia giurata redatta da agronomo abilitato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG

L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.

106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale. Le potature devono essere eseguite a regola d'arte. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.

Gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni relative a reti gas, idriche, elettriche, telefoniche, fognarie ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

È vietato l'impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature, nonché il loro inquinamento con scarichi o discariche improprie.

Nelle aree di pertinenze delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m. 0,20.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In tutti i progetti di opere da eseguirsi sul territorio comunale, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Nessuna limitazione è prevista per la messa a dimora di nuove alberature, le cui essenze vanno scelte preferibilmente tra le specie arboree e arbustive autoctone.

Art.83. Tutela delle opere di difesa idrogeologica

Al fine di tutelare e riqualificare il sistema di difesa idrogeologica sono assoggettate a tutela gli alvei, i canali, le briglie di ritenuta e tutte le opere d'arte afferenti il sistema di raccolta e canalizzazione delle acque pluviali.

Nei tempi e nei modi che verranno stabiliti da apposite ordinanze del Sindaco, saranno individuati i corsi esistenti, su indagine dei competenti uffici comunali, e i vincoli da rispettare.

Sono vietati gli usi di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con l'eccezione di quelli necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile, soccorso e di assistenza veterinaria e sanitaria.

Nelle fasce comprese entro i sei metri lineari dal limite dell'alveo scoperto, per favorire il riformarsi, nelle zone indicate, della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, fatti salvi gli impianti esistenti che dovranno comunque rispettare la norma in caso di rinnovo; sono vietati inoltre i rimboschimenti a scopo produttivo, nonché opere di impermeabilizzazione del suolo.

Art.84. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni di completamento o ai rifacimenti per mantenere in piena funzionalità e decoro l'organismo edilizio, nei termini eventualmente fissati dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, si darà corso alle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale, e inoltre l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale dei servizi tecnici, sanitari o di altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Art.85. Scorci visuali

Al fine di assicurare la godibilità del paesaggio e del verde intercluso, la sostituzione di murature di recinzione, di spazi verdi (giardini, orti, parchi ecc.) è consentita con l'obbligo a realizzare muri di cinta di altezza non superiore a 100 cm, con eventuale sovrastante inferriata di altezza non superiore a cm 130.

Lungo tutte le strade pubbliche e private dalle quali è possibile la ricostituzione di coni visuali liberi verso spazi verdi e scorci panoramici, è fatto obbligo alla sostituzione di muri con balaustre di adeguato disegno a garantire le libere visuali.

Sia aggiunto il seguente Art. 85-bis:

Art. 85-bis Norma prevalente

1. Nell'ipotesi di contrasto di quanto disposto dal presente Capitolo VI, ovvero dagli artt.71-85, con le prescrizioni di cui alla legge regionale 27 giugno 1987, n° 35, prevalgono queste ultime".

Capitolo VII

DIRITTI D'INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Art.86. Accesso agli atti amministrativi

Chiunque, può prendere visione presso l'Ufficio tecnico delle concessioni o delle autorizzazioni rilasciate presentate e dei relativi atti di progetto.

Copia dei provvedimenti amministrativi assunti potrà essere richiesta ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha il diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'esibizione e il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Art.87 . Diritti di copia e ricerca

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera di Giunta Comunale, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

Art.88. Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica le modalità d'intervento, nonché le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, nel Regolamento Edilizio o in virtù di leggi e vincoli nazionali o regionali, che devono essere osservati per ogni intervento sul territorio comunale.

In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità d'intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi utili sia toponomastici che catastali per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in idonea scala della zona in cui ricade l'immobile. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da dichiarazione con autocertificazione, relativa alla titolarità del

richiedente.

Il certificato è rilasciato dal Servizio ai soggetti di cui al comma 3 entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta, previo pagamento delle spese di istruttoria, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Art.89. Integrazione delle pratiche

È facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

Art.90. Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.106 del T.U. della legge comunale e provinciale.

Art.91. Uso di fac-simili

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

Art.92.. Prescrizione di abusi edilizi minori **Soppresso**

Art.93. Tolleranze costruttive

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singole unità immobiliari, il 2% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi di cui al vigente PRG

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39.

Le norme del presente articolo non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina vigente all'epoca della presentazione.

Art.94 Disposizioni per l'apposizione dei numeri civici

Il Comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione si immette

all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati ad esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da m 2,00 a 3,00 in posizione ben visibile ed installato sul fronte del fabbricato stesso.

Non sono ammessi numeri civici di tipologie diverse da quelle standardizzate approvate con separata ordinanza del Sindaco; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente Ufficio Tecnico comunale.

In caso di demolizione di fabbricati o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario o l'amministratore del condominio dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli per il loro valore storico documentale all'Ufficio Tecnico comunale, il quale a seguito di accertamento rilascerà apposita attestazione.

Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza d'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

Capitolo VIII

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.95. Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compreso gli anziani o i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle barriere architettoniche, ovvero di ogni ostacolo di natura fisica o psicologica che le persone con ridotte o impedito capacità motorie possono incontrare nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie.

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

Il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica in sede di istruttoria dell'istanza e da parte della Commissione Edilizia, che il progetto rispetti le norme di seguito riportate.

Il rilascio di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Nelle norme che seguono, le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

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

Categoria B. Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, nonché rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR del 27 aprile 1978, n. 384.

Art.96. Percorsi pedonali

Categoria A. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quelle del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni m 10,00 di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di m 0,80, e prolungato per m 0,50 nelle zone in piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antidrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso

dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore alla percussione con mazzuolo di legno diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B. Valgono le precedenti restrizioni a meno della lunghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali, e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per aerazione dei locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

Art.97. Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti auto

Categoria A. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di metri 50 dall'accesso dell'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di cm 2,5. In caso di maggiore dislivello (non superiore a cm 15) le due zone devono essere raccordate con una rampa di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una vettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di m 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di m 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalido nelle fasi di trasferimento.

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

Categoria B. Per questa categoria è opportuno provvedere parcheggi e posti macchine, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

Art.98. Accessi

Categoria A. Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di m 1,50. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per la profondità di m 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm 2,5.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di m 2,00.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B. Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art.99. Piattaforma di distribuzione

Categoria A. Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servoassistiti (ascensore), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da esso raggiungibili.

Categoria B. Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minimo per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

Art.100 Scale

Categoria A. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scale devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 ed un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antidrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiale idoneo e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad un'altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno cm 30.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B. Per questa categoria valgono le stesse prescrizione che per la categoria A.

Art.101. Rampe

Categoria A. La larghezza minima di una rampa deve essere di m 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni 10 metri di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antidrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

È ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui al successivo paragrafo afferente le porte e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m 1,50 ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50.

È consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70. Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

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

Art.102. Ascensori

Categoria A. In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto un ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m 1,50 di lunghezza ed m 1,37 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina di almeno m 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con le porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m

1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

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

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

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (H= cm 0,45 da terra).

Art.103. Corridoi e passaggi

Categoria A. Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m 1,50.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

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

Art.104. Porte

Categorie A. Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di m 0,85 con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di m 0,85 realizzato con un unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m 1,50 oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m 0,40 dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

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

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

Art.105. Pavimenti

Categoria A. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati

per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

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

Categoria B. Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto è prescritto dalla categoria A.

Art.106. Locali igienici

Categoria A. Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50,00.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di m 0,85 e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di m 1,80 x 1,80.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza w.c. deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il w.c. una agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza w.c. deve essere posto ad una distanza minima di m 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m 0,40 dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza w.c. e la parete posteriore deve essere di almeno di m 0,80.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di m 0,50 dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza w.c., portacarta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza w.c., lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa tra m 0,90 e 1,70 di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo

fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento e una distanza di 5 cm dalla parete.

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

È necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza w.c. ad un'altezza dell'asse w.c. di cm 40 e dalla parete posteriore di cm 15 in modo da poter essere saldamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza w.c.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza w.c., ad una distanza di cm 30 dal bordo anteriore della tazza w.c. e di cm 15 dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza w.c., con soneria ubicata in luogo appropriata al fine di consentire l'immediata percezione dell'eventuale richiesta di assistenza.

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

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

Art.107. Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A. Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i m 2,50 e 3,00 dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B. Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Art108 Impianti telefonici

Al fine di consentirne l'uso di impianti telefonici pubblici o di uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

a) gli impianti telefonici pubblici o ad uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come di seguito:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 21,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano di appoggio ad un'altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m.

b) negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico muniti di apparecchi telefonici di uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra m 0,70 e 0,90 dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensione minima pari a m 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a m 0,80 e pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm 2,5.

Art.109. Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti.

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso ricavati fra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di 400 posti normali.

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza m 1,20-1,40;

- larghezza m 1,10;
- spazio libero, anteriore o posteriore per la manovra di uscita di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di m 1,00;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al 1° capoverso nei quali possono svolgersi convegni ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala, mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedia a rotelle.

Art.110. Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resta possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi in numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate), pari al 20% del numero totale di affluenza giornaliera prevedibile.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno m 1,50, e lateralmente di almeno m 1,20 al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavolini e le scrivanie.

B) Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo, o su parete, deve essere consentita un'attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi un'ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornalieri prevedibili.

C) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m 0,70 ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di m 1,20 dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere una altezza a livello dei corrimano, di m 0,90.

Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete, deve avere

un'altezza minima pari a m 0,80 da pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra m 1,10 e 1,80 di altezza dal pavimento.

Capitolo IX SOPPRESSO

REGOLAMENTO PER LA COLLOCAZIONE DI INSEGNE DI ESERCIZIO, DELLE INSEGNE PUBBLICITARIE E DELLA CARTELLONISTICA

Capitolo X SOPPRESSO

INSTALLAZIONE DI RIVENDITA DI GIORNALI E RIVISTE

Capitolo XI

PARCHEGGI PRIVATI

Art.135. Definizione

Si intendono parcheggi privati gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

Art.136. Classificazione

I parcheggi privati realizzabili nelle zone del PRG sono quelli riferibili alla seguente classificazione:

- a) parcheggi rientranti nella definizione di pertinenza di immobile secondo l'art.9, comma 1, L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) parcheggi rientranti nella definizione di cui all'art. 9, comma 4, L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, cioè i parcheggi ad uso privato su area pubblica;
- c) parcheggi e/o autorimesse esistenti;

Art.137. Parcheggi pertinenziali

Su tutto il territorio sono realizzabili parcheggi rientranti nella definizione dell'art.9, comma 1, L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni. Infatti l'art.9 della suddetta legge, così come modificato dalla Legge n° 127/1997,

recita come segue: “I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell’uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici [...]. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate, salvo che si tratti di proprietà non condominiale, dall’assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall’art. 1136, secondo comma del codice civile”.

Restano ferme le norme ed i vincoli in materia paesaggistica, ambientale e monumentale previste dalle seguenti leggi:

- legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- legge 29 giugno 1939 n. 1497;
- legge 8 agosto 1985 n. 431;
- legge 6 dicembre 1991 n. 394;
- legge regionale 35/87;

I parcheggi di cui al presente articolo sono realizzabili nel sottosuolo secondo il seguente indice: mq 1,00 per ogni mc 10,00 dell’unità immobiliare alla quale il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità. La superficie determinata come sopra va intesa quale superficie specifica di parcheggio (area necessaria alla manovra e al parcheggio di ogni autoveicolo)

L’altezza interna dovrà essere non superiore a m 2,50 e non inferiore a m 2,40 con un minimo di m 2,00 misurati sotto trave.

Il rapporto di vincolo pertinenziale prescinde dalla natura residenziale, ma nel caso di utilizzo ad uso terziario, industriale, artigianale o ad altre destinazioni non residenziali non potranno essere realizzati oltre due posti auto per ogni unità immobiliare.

Nel caso che ad opere ultimate non risultino compiuti tutti i necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alla totalità di box e/o posti auto realizzati per presupposto del vincolo pertinenziale con particolare riferimento all’accatamento ed alla trascrizione alla conservatoria dei RR.II. dei vincoli di pertinenzialità a singole unità immobiliari, l’Amministrazione comunale procederà di ufficio, applicando i procedimenti sanzionatori di cui alla legge n° 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, a pena di nullità dell’atto di cessione.

Si ritengono interrati i parcheggi che presentino all’esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quale rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrioni di risalita, ecc. Dette opere in vista dovranno essere realizzate con materiali naturali in modo da essere integrate nel contesto paesistico-ambientale.

Il ripristino della vegetazione preesistente avverrà secondo un progetto della

copertura dei parcheggi sotterranei, firmato da un agronomo o da un perito agrario iscritto all'albo professionale, redatto secondo precisi criteri di tutela e promozione del verde.

In sede di rilascio del provvedimento amministrativo edilizio, il richiedente dovrà depositare una somma o apposita polizza fideiussoria per consentire al Comune un intervento diretto alla risistemazione dell'area, laddove i privati non abbiano provveduto alla realizzazione dell'intervento. I proprietari dovranno altresì garantire la cura e la tutela del verde sovrastante i parcheggi autorizzati.

I parcheggi di cui al presente articolo si riferiscono esclusivamente a quelli di pertinenza di immobili esistenti; in caso di nuovi edifici viceversa la progettazione dovrà garantire la dotazione ottimale di posti auto nel rispetto della normativa vigente (Legge n° 765/1968).

Art.138. Parcheggi ad uso privato su area pubblica

Sui lotti di proprietà comunale sono realizzabili parcheggi rientranti nella definizione dell'art.9, comma 4, L. n° 122/1989.

La cessione del diritto di superficie avverrà secondo un bando di concorso cui possono partecipare privati interessati o società anche cooperative.

Il bando conterrà i criteri per l'affidamento delle aree nonché lo schema della convenzione per la costituzione del diritto di superficie.

Nella convenzione sono previsti:

- la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo di novanta anni;
- i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle arre necessarie all'esecuzione dei lavori;
- i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti;
- il piano economico finanziario previsto per la realizzazione dell'opera ed il suo dimensionamento.

Restano ferme le norme ed i vincoli in materia paesaggistica, ambientale e monumentale previste dalle seguenti norme:

- legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- legge 29 giugno 1939 n. 1497;
- legge 8 agosto 1985 n. 431;
- legge 6 dicembre 1991 n. 394;
- legge regionale 35/87

I parcheggi di cui al presente articolo sono realizzabili nel sottosuolo secondo il seguente indice: mq 1,00 per ogni mc 10,00 dell'unità immobiliare alla quale il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità. La superficie determinata come sopra va intesa quale superficie specifica di parcheggio (area necessaria alla manovra e al parcheggio di ogni autoveicolo)

L'altezza interna dovrà essere non superiore a m 2,50 e non inferiore a m 2,40 con un minimo di m 2,00 misurati sotto trave.

Il rapporto di vincolo pertinenziale prescinde dalla natura residenziale, ma nel caso di utilizzo ad uso terziario, industriale, artigianale o ad altre destinazioni, non residenziali non potranno essere realizzati oltre due posti auto per ogni unità immobiliare.

Nel caso che ad opere ultimate non risultino compiuti tutti i necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alla totalità di box e/o posti auto realizzati per presupposto del vincolo pertinenziale con particolare riferimento all'accatastamento ed alla trascrizione alla conservatoria dei RR.II. dei vincoli di pertinenzialità a singole unità immobiliari, l'Amministrazione comunale procederà di ufficio, applicando i procedimenti sanzionatori di cui alla Legge n° 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, a pena di nullità dell'atto di cessione.

Si ritengono interrati i parcheggi che presentino all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quale rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrioni di risalita, ecc. Dette opere in vista dovranno essere realizzate con materiali naturali in modo da essere integrate nel contesto paesistico - ambientale.

Il ripristino della vegetazione preesistente avverrà secondo un progetto della copertura dei parcheggi sotterranei, firmato da un agronomo o da un perito agrario iscritto all'albo professionale, redatto secondo precisi criteri di tutela e promozione del verde.

In sede di rilascio del provvedimento amministrativo edilizio, il richiedente dovrà depositare una somma o apposita polizza fideiussoria per consentire al Comune un intervento diretto alla risistemazione dell'area, laddove i privati non abbiano provveduto alla realizzazione dell'intervento. I proprietari dovranno altresì garantire la cura e la tutela del verde sovrastante i parcheggi autorizzati.

I lavori di costruzione dei parcheggi in oggetto dovranno essere programmati con modalità tali da contenere il più possibile pregiudizio per il traffico. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri relativi ad eventuali opere necessarie per il contenimento dei pregiudizi di cui sopra, in relazione ai lavori di costruzione del parcheggio.

Art.139. Parcheggi e/o autorimesse esistenti

Su tutto il territorio cittadino le autorimesse e/o i box auto esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi tali da aumentarne la capienza. Tali interventi non devono in alcun modo modificare l'aspetto esterno dell'immobile e non superare il perimetro preesistente dell'autorimessa.

È consentito il cambio di destinazione d'uso per il ripristino della originaria destinazione a parcheggio di immobili esistenti su tutto il territorio cittadino.

