

COMUNE DI SERRARA FONTANA

Provincia di Napoli

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Adottato con delibera consiliare n. 3 del 15.02.2006

Approvato con delibera consiliare n. 11 del 19.05.2006

Pubblicato sul B.U.R.C. n. 29 del 03.07.2006

Il Sindaco

F.to Cesare Mattera

L'Assessore

F.to Rosario Caruso

Il Segretario

F.to Dott. Adolfo Robustelli

Il Tecnico

F.to Arch. Alessandro Vacca

INDICE

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Urbanistico Edilizio	5
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Urbanistico Edilizio	5
Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti	5
Sezione I – I soggetti	6
Art. 4 – I soggettiI	6
Sezione II – Tipologie di interventi	6
Art. 5 - Disposizione generale	6
Art. 6 - Definizione ed attuazione degli interventi	6
Sezione III – Modalità di intervento	11
Art. 7 – Modalità degli interventi	11
Art. 8 – Facoltà di semplice comunicazione	12
Art. 9 – Opere soggette a denuncia di inizio di attività	12
Art. 10 – Opere soggette a concessione amministrativa	13
Art. 11 – Depositi temporanei su aree scoperte	14
Art. 12 – Opere soggette a permesso di costruire	14
Art. 13 – Interventi urgenti	15
Art. 14 – Interventi non ultimati	15
Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste	15
Art. 15 – Comunicazione	16
Art. 16 – Denuncia di inizio di attività	16
Art. 17 – Documentazione da allegare alla denuncia di inizio di attività	17
Art. 18 – Domanda di permesso di costruire	18
Art. 19 – Domanda di autorizzazione paesaggistica	20
Art. 20 – Domanda di piano di lottizzazione	20
Art. 21 – Disposizioni comuni	21
Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione	21
Art. 22 – Utilizzazione dell’istituto della autocertificazione	21
Sezione I – Fase dell’avvio	21
Art. 23 – Attivazione dei procedimenti	22
Sezione II – Istruttoria	22
Art. 24 – Istruttoria	22
Art. 25 – Esame della Commissione	24
Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale	24
Art. 26 – Autorizzazione paesaggistica	24

Art. 27 – Rilascio del permesso di costruire.....	25
Art. 28 – Forma e contenuto dei provvedimenti finali	25
Art. 29 – Carattere, Pubblicità, Durata, Decadenza, Rinnovo, Annullamento.....	26
Art. 30 – Lottizzazioni.....	27
Art. 31 – Contributo di costruzione	27
Sezione I – Conferenza dei Servizi.....	28
Art. 32 – Conferenza dei servizi.....	28
Sezione II – Sportello Urbanistico.....	29
Art. 33 – Sportello urbanistico per l’edilizia	29
Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune	29
Art. 34 – Pareri preventivi	30
Art. 35 – Accesso ai documenti.....	30
Art. 36 – Controllo e vigilanza nell’esecuzione dei lavori	30
Art. 37 – Sospensione dei lavori.....	31
Art. 38 – Adozione dei provvedimenti sanzionatori.....	32
Art. 39 – Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività	33
Sezione I – Composizione	34
Art. 40 – Istituzione della commissione per il paesaggio	34
Art. 41 – Composizione e funzionamento della commissione per il paesaggio	34
Art. 42 – Nomina e durata	35
Art. 43 – Casi di decadenza e di incompatibilità	35
Art. 44 – Compiti della Commissione per il paesaggio.....	36
Art. 45 – Funzionamento della Commissione per il paesaggio	36
Art. 46 – Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico. disciplina del verde	37
Art. 47 – Strade private, marciapiedi, passi carrabili.....	38
Art. 48 – Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte.....	39
Art. 49 – Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti	40
Art. 50 – Campionature	41
Art. 51 – Aggetti, sporgenze e infissi	41
Art. 52 – Decoro e arredo urbano	42
Sezione I – Caratteristiche dei locali	43
Art. 53 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi	44
Art. 54 – Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione	44
Art. 55 – Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.....	46
Art. 56 – Accessibilità degli edifici e scale	46
Art. 57 – Accesso dei minorati fisici alle costruzioni.....	47
Art. 58 – Aerazione ed illuminazione dei locali	47

Art. 59 – Edifici rurali	48
Art. 60 – Cortili e cavedi	49
Sezione II – Prescrizioni igienico-edilizie.....	50
Art. 61 – Classificazione delle acque	50
Art. 62 – Modalità di scarico delle acque	50
Art. 63 – Rifornimento idrico	51
Art. 64 – Impianti per le lavorazioni insalubri.....	52
Art. 65 – Salubrità del terreno	52
Sezione III – Sicurezza degli edifici	53
Art. 66 – Norme generali di sicurezza	53
Art. 67 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti	53
Art. 68 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	54
Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere	55
Art. 69 - Autorizzazioni speciali.....	55
Art. 70 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori	56
Art. 71 – Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi.....	57
Art. 72 – Certificato di agibilità.....	57
Sezione II – Sicurezza dei cantieri	58
Art. 73 – Formazione dei cantieri.....	58
Art. 74 – Rimozione delle recinzioni.....	59
Art. 75 – Disciplina generale dei cantieri	59
Art. 76 – Prevenzione degli infortuni	60
Art. 77 – Responsabilità dell'esecutore delle opere	60
Sezione III – Conduzione dei lavori	61
Art. 78 – Demolizioni, scavi, materiali di risulta.....	61
Art. 79 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	61
Art. 80 – Rinvenimenti e scoperte	63
Art. 81 – Adeguamento degli edifici esistenti	63
Art. 82 – Facoltà di deroga	64
Art. 83 – Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio.....	64
Art. 84 – Sanzioni.....	65
Art. 85 – Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico Edilizio.....	65
INTERVENTI	67
Titoli necessari	67

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec) contiene le norme che, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), Piano Urbanistico Comunale (Puc), dei Piani attuativi (Pua) esistenti o da redigere, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, da chiunque e comunque venga intrapresa.

Spetta all'Autorità Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle vigenti leggi statali e regionali.

Ai fini predetti l'Autorità Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo la legislazione vigente.

ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Per gli effetti dell'art. 29 del DPR 6.6.2001, n.380, l'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico (o di piano equipollente ove esistente), del Piano Urbanistico Comunale e, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo esistente, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate all'Autorità comunale da parte degli interessati.

I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza del titolo abilitativo e degli elaborati di progetto allo stesso allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

ART. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, il D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico (o di piano equipollente ove esistente), del Piano Urbanistico Comunale, quelle del Codice Civile.

Sono anche fatte salve ed applicabili tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di Serrara Fontana, purché non in contrasto con quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Capo I – L’iniziativa

Sezione I – I soggetti

ART. 4 – I SOGGETTI

Sono legittimati ad assumere l’iniziativa per il conseguimento di uno dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento in primo luogo i titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di enfiteusi, di servitù, di condominio, di superficie, nonché ogni altro soggetto che sia abilitato a farlo in forza di un titolo scritto nel quale sia espressamente prevista detta facoltà, anche in riferimento a beni immobili patrimoniali o demaniali di Enti Pubblici.

Per l’attivazione del procedimento amministrativo finalizzato alla adozione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata la istanza deve essere presentata da tutti i proprietari o titolari di diritto di superficie delle aree complessivamente comprese nell’ambito interessato al piano esecutivo.

Sezione II – Tipologie di interventi

ART. 5 - DISPOSIZIONE GENERALE

In base alle norme per l’edificabilità dei suoli, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi.

La esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire dell’Autorità competente, eccetto che per i casi in cui sia sufficiente la denuncia di inizio di attività, così come previsto dalle vigenti leggi o dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Tale disposizione si applica anche nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche sovracomunali quando svolgano attività urbanistica ed edilizia, salvo i casi espressamente previsti dall’art.7 del DPR 6.6.2001, n.380, nonché nei confronti dei privati che, avendone conseguita la prescritta concessione, intendano eseguire opere su aree demaniali, salvo contraria disposizione di legge e quanto disposto dall’art.81 del DPR 616/77.

ART. 6 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le principali definizioni degli interventi sono riportate nell'art.3 del DPR 6.6.2001, n.380 . Di seguito vengono precisate in maniera più dettagliata le diverse categorie di lavori per fini applicativi del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Esse sono integrate dalla Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Le definizioni che seguono e quelle di cui alla Tabella Illustrativa allegata si applicano a tutti gli interventi.

Per le aree e gli immobili assoggettati all'obbligo del preventivo Piano di Recupero il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero stessi; qualora tale obbligo decada ai sensi del comma 3 dell'art.28 della legge 05.08.1978, n.457, sono consentiti gli interventi edilizi previsti al quarto e quinto comma dell'art.27 della stessa legge, come modificati dall'art.14 della L.17.2.1992, n.179.

6/1 Interventi di manutenzione ordinaria

Si definiscono tali quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e sostituzione con altri dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, scossaline, serramenti, ringhiere, manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, ecc.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti.
- c) Integrazione, sostituzione, riparazione o modifica di impianti tecnici che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi.

6/2 Interventi di manutenzione straordinaria

Si definiscono tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e/o sostituzione anche totale degli elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori e dei materiali e dell'aspetto generale delle superfici.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione delle strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura) sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna alterazione planovolumetrica e dei prospetti.
- c) Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari.

- d) Realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno dei volumi esistenti.
- e) Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali non comportanti aumento di volume o di superficie utile, realizzazione di volumi tecnici, di impianti tecnologici, (quali centrali termiche, impianti di ascensore, scale di sicurezza, canne fumarie), realizzazione di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122.
- f) Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- g) Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- h) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività.

6/3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Si definiscono tali quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

Nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente per le singole zone territoriali omogenee, i predetti interventi possono comportare anche modifiche della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, con eventuale sostituzione e ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento originario, con esclusione di alterazioni volumetriche, planimetriche, e di modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- b) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse modificazioni dell'assetto distributivo planimetrico derivanti da

aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- c) Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, interne ed esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. E' escluso qualsiasi intervento che comporti l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- d) Realizzazione, integrazione, sostituzione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b).
- e) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici vanno realizzati all'interno dell'edificio, quando ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

6/4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Si definiscono tali quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti, anche con modifica delle quote di impostazione preesistenti.
- b) Interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari.
- c) Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde preesistenti, della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- d) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire.
- e) Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni.
- f) Modifiche degli elementi strutturali con variazione delle quote di impostazione dei solai.
- g) Incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.

Ai fini di cui alla lettera g) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse, la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

6/5 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Si definiscono tali quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Essi si attuano sulla base di piano esecutivo quando siano espressamente previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

6/6 Interventi di nuova costruzione

Si definiscono tali quelli che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non già compresa nelle definizioni di cui alle lettere precedenti, quali la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche se interrati, o di ampliamenti, sopralzi, aggiunte di quelli esistenti. Nella qualificazione di nuova costruzione é indifferente la dimensione, la struttura, la tipologia e la destinazione d'uso, salvo che per gli interventi pertinenziali contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio principale, che non sono soggetti all'obbligo del permesso di costruire.

Sono considerati, inoltre, interventi di nuova costruzione:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- b) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per servizi pubblici, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- c) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

6/7 Interventi relativi ad opere di modesta entità

Si definiscono tali quelli che riguardano la segnaletica commerciale e pubblicitaria in genere, le insegne luminose di diverso tipo, le opere di illuminazione esterna di edifici, le lapidi commemorative (esterne ai cimiteri), fermo restando che la segnaletica stradale disposta in applicazione della Codice della Strada non soggiace alle norme del presente Regolamento.

6/8 Interventi relativi alle modificazioni del suolo

Si definiscono tali quelli che ne alterano l'assetto originario, quali i movimenti di terra e le relative opere di sostegno, elementi di arredo urbano.

6/9 Interventi relativi alle opere interne

Si definiscono tali quelli che introducano modeste modifiche interne, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non arrechino pregiudizio alla statica dell'edificio.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Eliminazione, spostamento o creazione di pareti interne, divisorie e non portanti, o parti di esse.
- b) Eliminazione, spostamento o apertura di porte interne.

6/10 Opere costituenti accessori

Al fine della applicazione di quanto previsto dall'art.2.17 delle Norme Urbanistico-edilizie di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, rientrano nella qualificazione di accessori, non computabili se ubicati nei piani interrati o seminterrati emergenti per non più di un metro dal livello di campagna, le seguenti opere nella consistenza di seguito indicata:

- a) Garage pertinenziali nella misura stabilita dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122.
- b) Cisterna interrata per approvvigionamento idrico, nella misura massima di mc.60, vuoto per pieno, per ciascuna unità immobiliare.
- c) Depositi, cantine, locali per alloggiare impianti tecnologici (termici, idrici, fognari), a livello interrato non vengono computati come volume purché siano contenuti nel limite dell'area di sedime del fabbricato soprastante. Qualora debbano essere realizzati fuori dell'area di sedime del fabbricato esistente, non possono superare il 50% della superficie coperta del medesimo, con il limite massimo di mq.50 per le abitazioni, gli edifici commerciali di vicinato, di mq.100 per gli edifici artigianali, di mq.200 per i complessi alberghieri. Nel caso in cui si debbano realizzare esclusivamente volumi tecnici per gli impianti tecnologici, la relativa superficie non può superare il 50% dei limiti percentuali ed assoluti appena indicati .
- d) Portici e tettoie, gazebo, pergolati, aventi anche funzioni di stenditoio, non possono avere superficie complessiva superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato.

Le opere accessorie interrate, ove debbano essere realizzate in terreni terrazzati, devono essere ubicate ad almeno m.0,50 dal muro di contenimento del terrazzamento. Possono fare eccezione a tale disposizione i garage interrati, che possono avere un lato coincidente con il muro di contenimento, al fine della accessibilità.

Sezione III – Modalità di intervento

ART. 7 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando basta uno dei seguenti titoli:

- a) la semplice comunicazione all'Autorità Comunale;
- b) la denuncia di inizio di attività;
- c) il permesso di costruire.

L'attuazione si dice indiretta quando l'esecuzione dell'intervento, per legge o per prescrizione di Piano Urbanistico Comunale, è subordinata alla preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

ART. 8 – FACOLTA' DI SEMPLICE COMUNICAZIONE

Gli interessati hanno facoltà di dare preventiva comunicazione all'Autorità Comunale degli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, lettera a), del DPR 6.6.2001, n.380, come definiti illustrate nel precedente art.6/1 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento. Si tratta di attività finalizzata unicamente a rendere edotta la Pubblica Amministrazione delle motivazioni della attivazione di un cantiere, onde consentire la normale attività di controllo dei funzionari incaricati.

ART. 9 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

Tutte le tipologie di intervento, come descritte ed illustrate nel precedente art.6 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento, e quante altre siano ammesse dalla legislazione statale e regionale vigente, possono essere eseguite mediante preventiva denuncia di inizio di attività presentata al Comune nelle forme e con le modalità fissate al successivo art.16, escluse quelle per le quali la legge prescrive esplicitamente il permesso di costruire.

Qualora gli interventi debbano essere eseguiti su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, nonché ad ogni altro tipo di vincolo comportante la necessità di nulla osta o di autorizzazioni speciali, i termini fissati per l'efficacia della denuncia di inizio di attività decorrono soltanto dopo che siano stati acquisiti e siano divenuti pienamente efficaci le autorizzazioni, i nulla osta, prescritti dalle norme di tutela dei singoli vincoli. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Nelle zone soggette a vincolo paesistico non è necessario quanto previsto dal comma precedente, quando si tratti di interventi per i quali è esclusa la necessità della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.149 della D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

Il procedimento amministrativo per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività rimane quello fissato dall'art.23 del DPR 6.6.2001, n.380.

Nel caso di cui al precedente terzo comma, nella asseverazione prevista dalla legge il tecnico incaricato deve anche dare atto che l'intervento non comporta modifiche dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Resta salva la facoltà per l'interessato di optare per la richiesta di permesso di costruire in alternativa alla attivazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività.

ART. 10 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

Sono soggetti alla preventiva concessione dell'Ente proprietario del suolo:

- a) le occupazioni temporanee di suolo pubblico quali:
 - a.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche), pedane in legno;
 - a.2) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività;
 - a.3) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

Nell'atto di concessione sono stabilite dall'Ente proprietario le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere.

L'Ente proprietario ha sempre la facoltà d'imporre con la concessione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.

Le concessioni si intendono in tutti i casi accordate:

- A) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- C) con la facoltà dell'Autorità comunale di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni o prescrizioni.

L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo della concessione, che può essere accordato dall'Ente proprietario, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, salvo che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto della concessione, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova concessione in conformità alle nuove disposizioni.

Le concessioni riguardanti opere di cui al precedente quarto comma, punto **a)**, possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato dell'Autorità Comunale. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.

In tutte le fattispecie previste dal presente articolo, quando si tratti di suolo di proprietà comunale il provvedimento concessorio del suolo ha anche valenza di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.

Ove si tratti di proprietà di altro Ente Pubblico, l'interessato, una volta conseguita la concessione del suolo, deve presentare denuncia di inizio di attività per la esecuzione di eventuali opere.

ART. 11 – DEPOSITI TEMPORANEI SU AREE SCOPERTE

L'utilizzo temporaneo di un'area privata come deposito all'aperto di materiali, o per la installazione di strutture mobili, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o artigianale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, nonché per la installazione di corpi del genere di cui al 1° comma, lett. a), del precedente art.10, è soggetto a denuncia di inizio di attività.

Nella denuncia di inizio di attività deve essere indicata la durata e la scadenza della utilizzazione e della installazione, tenendo presente che il carattere di temporaneità si verifica quando il periodo non superi i dodici mesi. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza indicata. Scaduto tale termine l'Autorità comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

Sono liberi i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli (purché non allo stato di rottami) ed i depositi di prodotti del suolo quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone agricole. Mancando una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a denuncia di inizio di attività. Sono inoltre liberi, in qualsiasi zona, i depositi di materiale di consumo per gli impianti delle abitazioni nelle aree di pertinenza delle stesse.

In tutti i casi previsti dal presente Regolamento, nei quali si possa dar luogo alla installazione di attrezzature o al deposito di materiali, a tempo determinato e con obbligo di ripristino a carico del soggetto interessato entro un termine prefissato, il richiedente è tenuto a depositare presso il Comune una garanzia fideiussoria, il cui valore sia di volta in volta determinato dallo Sportello Urbanistico, sulla base del costo di rimozione e ripristino presuntivamente determinato alla luce dei prezzi vigenti e della consistenza della installazione. La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà avere durata estesa fino a 60 giorni successivi alla data stabilita quale termine della concessione, nel caso si tratti di suolo pubblico, ovvero nella denuncia di inizio di attività, nel caso si tratti di suolo privato, e dell'obbligo di rimozione e ripristino a carico del soggetto obbligato. Nell'atto di concessione o nella denuncia di inizio di attività verrà specificato che, in caso di mancata rimozione e ripristino nel termine stabilito, nei 60 giorni successivi l'Amministrazione Comunale avrà diritto ad escutere la fideiussione e ad eseguire le opere di rimozione e ripristino, ritenendo la somma quale anticipazione delle spese, salvo conguaglio.

Le norme di cui al comma precedente si applicano anche ai depositi su suolo pubblico, di cui al precedente articolo 10.

ART. 12 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Salva la facoltà prevista dal precedente art.9, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi, privati e pubblici (salvo diversa disposizione di legge), permanenti, semipermanenti o in precario:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione parziale o totale di fabbricati siano essi destinati alla residenza o a qualsiasi altro uso;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, in base alla legislazione regionale vigente;
- c) opere e costruzioni sotterranee, opere di protezione idrogeologica, cave, gallerie;
- d) opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1974 n.847 e all'art. 44 della Legge 22.10.1971, n.865 (strade pubbliche o private, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.), realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- e) chioschi, distributori di carburanti o simili nel rispetto della normativa nazionale e regionale;
- f) opere connesse ad impianti pedonali meccanizzati.
- g) tutte le altre opere elencate nei precedenti artt.6/6 e 6/8, nonché gli interventi esemplificati nella allegata Tabella Illustrativa, per i quali essa è espressamente prescritta.

ART. 13 – INTERVENTI URGENTI

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Potranno essere eseguite senza la preventiva domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza per evitare imminenti pericoli o danni. In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale i lavori intrapresi ed a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività, secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni di legge, ove applicabili.

ART. 14 – INTERVENTI NON ULTIMATI

Nel caso d'interventi non ultimati (cioè agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario.

Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già completate al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste

ART. 15 – COMUNICAZIONE

Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 8, può essere prodotta comunicazione allo Sportello Urbanistico, redatta in duplice copia.

Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che s'intendono effettuare.

Nella medesima sono indicate le generalità complete del denunciante e del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

ART. 16 – DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

Almeno “ 30 “ giorni prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 9 deve essere presentata allo Sportello Urbanistico denuncia di inizio di attività in bollo, ove previsto.

La denuncia di inizio di attività deve contenere le generalità del denunciante e l'indicazione del titolo di godimento dell'immobile, la sua precisa individuazione, la ditta esecutrice dell'intervento, il certificato di regolare posizione contributiva di quest'ultima, il direttore dei lavori.

Alla denuncia di inizio di attività deve essere allegata relazione tecnica, contenente dettagliata descrizione delle opere da eseguirsi, con asseverazione della loro conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza. Alla relazione deve anche essere allegata la documentazione prevista dai successivi artt.17 e 18, a seconda che si tratti di interventi alternativamente soggetti a permesso di costruire.

Nel caso di interventi da eseguirsi su immobili soggetti a vincolo paesistico, nella relazione di cui al comma precedente deve essere asseverata anche la circostanza se dalle opere progettate derivi o non modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire deve essere anche allegato il prospetto di calcolo del contributo di costruzione dovuto, articolato nella quota per oneri di urbanizzazione e in quella per costo di costruzione, con il versamento della quota dovuta a titolo di anticipo, secondo le modalità stabilite da apposita delibera comunale.

Al termine dei lavori il progettista e direttore dei lavori, o altro tecnico abilitato, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato. Il certificato di collaudo deve essere presentato allo Sportello Urbanistico.

Qualora il responsabile del procedimento riscontri, nel termine di cui al comma primo, la insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività predispone e sottopone alla firma di chi ne abbia la competenza una ordinanza motivata finalizzata ad inibire la esecuzione delle opere come descritte nella denuncia di inizio di attività presentata.

ART. 17 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA’

Per l’esecuzione di interventi per i quali non è necessario il permesso di costruire, alla denuncia di inizio di attività debbono, inoltre, essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti planimetria generale in scala 1:2.000, sia da rilievo aerofotogrammetrico (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell’Ufficio Tecnico Comunale), sia da mappa catastale, con la precisa individuazione planimetrica dell’immobile oggetto dell’intervento; rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto; progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, completamente quotato in tutte le piante, sezioni e prospetti, con almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, differenziando le strutture e divisioni interne da mantenere, quelle da demolire e quelle da ricostruire (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni), con la puntuale individuazione delle porzioni in stato di degrado e delle opere di risanamento progettate; grafici in scala 1:25 e 1:10 riguardanti i particolari, con la indicazione dei materiali;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), corredata di elaborati grafici, ove necessari;
- c) documentazione fotografica delle parti oggetto dell’intervento e di inquadramento nel contesto circostante;
- d) documentazione certificante il titolo di colui che assume l’iniziativa;
- e) asseverazione del tecnico progettista della conformità dell’intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza.
- f) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell’intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l’acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.

Per gli interventi e le opere di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art.6/3 che interessino interi edifici, a corredo della denuncia di inizio di attività deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al seguente art. 18 per il permesso di costruire.

ART. 18 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 12, è necessario presentare allo Sportello Urbanistico istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo ove prescritto, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio, ove esistente, come fornito dallo Sportello Urbanistico, sottoscritta dal Proprietario o da altro avente titolo.

La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori, ove già nominato.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesaggistica), contenenti, oltre al nome del proprietario e del progettista:
- stralcio della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale vigente, nonché del Piano attuativo, laddove operante, e del vigente Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), con l'ubicazione dell'area o dell'immobile sul quale s'intende intervenire;
 - planimetria generale, in scala 1:2.000, dell'immobile e del suo intorno aggiornato alla data di redazione del progetto (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale -----). Essa dovrà contenere le strade, i fabbricati esistenti e quello di progetto, le alberature esistenti e la loro essenza;
 - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile con le necessarie indicazioni catastali. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della Legge 6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della Legge 24.3.1989, n.122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, quote del terreno naturale e del terreno sistemato rispetto ad un caposaldo esistente (strada o altro fabbricato esistente), la quota massima dell'edificio da costruire, la sistemazione del terreno e le recinzioni;
 - progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti – con quelli di eventuali edifici contigui – di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante; grafici in scala 1:25 e 1:10

riguardanti i particolari, con la indicazione dei materiali; progetto relativo alla sistemazione degli spazi esterni;

- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante esistente, con la documentazione tecnica prevista dalla L.R.19.8.1974, n.48, dalla L.R.27.5.1985, n.62, e dal D.Lgs. 11.5.1999, n.152, e dal D.Lgs. 28.8.2000, n.258, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia). Tale documentazione non é richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale;
- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione, ove prescritto;
- il progetto degli impianti di cui all'art.110 del DPR 6.6.2001, n.380, secondo le disposizioni di cui al DPR 6.12.1991, n.447, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto;
- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D. M. 10/5/1977) nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;

b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;

c) documentazione fotografica dell'immobile e/o dell'area oggetto dell'intervento e delle sue adiacenze, con elaborazione computerizzata delle modifiche derivanti dalle opere di progetto, da cui emerga con evidenza il nuovo assetto paesistico,

d) estratto del Registro di proprietà dal quale espressamente risulti se sussistono o meno vincoli trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari;

e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente Regolamento;

f) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine;

g) dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di concessione e/o licenze edilizie.

h) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura. Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

Nei relativi progetti dovranno essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Quando si tratti di interventi di ampliamento degli edifici esistenti è necessaria una tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti soggettivi prescritti dalla L.R. 20.3.1982, n.14.

ART. 19 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Quando si tratti di intervenire su immobili soggetti a vincolo paesistico, vigente ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e l'intervento comporti l'obbligo della autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 della D.Lgs. 22.1.2004, n.42, il richiedente può richiedere anche detta autorizzazione paesaggistica.

Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesaggistica sia stata sub-delegata al Comune, la relativa istanza può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio del permesso di costruire. In tal caso devono essere allegate copie aggiuntive della documentazione prescritta ai precedenti artt.17 e 18, limitatamente a quella strettamente necessaria per l'autorizzazione paesaggistica.

La istanza può essere anche presentata autonomamente e separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di competenza di altra Autorità, nonché quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività.

ART. 20 – DOMANDA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, o di ogni altro piano esecutivo di iniziativa privata, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità comunale, sottoscritta dai

Proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'intera superficie territoriale compresa nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano esecutivo.

Va inoltre allegata tutta la documentazione prescritta, come individuata dalla L.R. 20.03.1982, n.14, per la parte ancora vigente a seguito dell'entrata in vigore della L.R.22.12.2004, n. 16.

ART. 21 – DISPOSIZIONI COMUNI

Tutti i progetti debbono essere sottoscritti da professionisti debitamente iscritti al relativo Albo, nel rispetto delle competenze professionali così come vigenti.

In ogni caso il richiedente é tenuto a dichiarare ed eventualmente documentare l'esistenza o meno di diritti o servitù sull'immobile oggetto dell'intervento. Qualora sussistano su altri immobili di proprietà aliena diritti reali di cui il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio di attività intenda avvalersi, é necessario che vengano allegati i titoli certificativi in fotocopia.

Le varianti seguiranno la stessa procedura posta in atto per i progetti ai quali si riferiscono e non potranno essere eseguite prima del rilascio del titolo abilitativo, salvo che si ricada in fattispecie per la quale si può procedere con la denuncia di inizio di attività.

Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione

ART. 22 – UTILIZZAZIONE DELL'ISTITUTO DELLA AUTOCERTIFICAZIONE

In applicazione della legislazione vigente, tutte le notizie ed informazioni personali richieste nei precedenti articoli possono essere fornite mediante autocertificazione.

Anche gli elementi concernenti la proprietà o altro diritto reale che abiliti alla attivazione del procedimento, compresi quelli relativi alla consistenza degli immobili oggetto dell'intervento, possono essere forniti mediante autocertificazione. Per quanto riguarda i diritti di proprietà o gli altri diritti reali è necessario che nella autocertificazione siano indicati gli estremi dei titoli stessi, in maniera tale da consentire alla Amministrazione Comunale gli eventuali controlli.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere a verifiche della veridicità delle informazioni fornite mediante autocertificazione.

Quando esse risultino non veritiere comportano l'annullamento del provvedimento conseguito in base alle stesse.

Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I – Fase dell'avvio

ART. 23 – ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI

I singoli procedimenti amministrativi vengono avviati con la presentazione al protocollo comunale dell'atto di iniziativa di parte (comunicazione, denuncia di inizio di attività, istanza di permesso di costruire, istanza per l'approvazione di piano attuativo, ecc.).

In tutti i casi previsti dai precedenti art. 15, 16, 17, 18, 19, al richiedente verrà rilasciata la copia non bollata della comunicazione o della domanda debitamente protocollata dall'apposito Ufficio onde comprovare l'avvenuta presentazione. Nel testo dell'atto di iniziativa deve essere inserita, a cura del richiedente, la elencazione di tutta la documentazione allegata, la quale dovrà essere controllata e protocollata congiuntamente.

La mancata presentazione della documentazione prescritta per ciascuna fattispecie determina di diritto la improcedibilità della istanza ed il suo rigetto, senza alcun ulteriore adempimento.

Allo stesso modo avverrà nel caso di presentazione di documentazioni aggiuntive, prodotte autonomamente o a seguito di richiesta da parte dell'Autorità Comunale.

Successivamente, nel termine di 10 giorni, al richiedente viene comunicata la indicazione del responsabile del procedimento.

Lo Sportello Urbanistico annoterà i singoli atti introduttivi del procedimento in protocolli d'ufficio separati per ciascuna tipologia di intervento.

Copia degli atti introduttivi del procedimento presentati viene pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune a libera visione di chiunque.

E' facoltà del Sindaco di approvare modelli esemplificativi degli atti di iniziativa privata, di cui essi saranno tenuti a servirsi chiedendoli allo Sportello Urbanistico, previo pagamento del relativo corrispettivo, nonché degli atti di competenza comunale.

*Sezione II – Istruttoria***ART. 24 – ISTRUTTORIA**

Lo Sportello Urbanistico cura l'istruttoria delle singole pratiche nei termini di legge, provvedendo in primo luogo alla verifica della completezza ed idoneità della documentazione allegata, a seconda delle caratteristiche delle singole istanze e di quanto prescritto dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, onde chiedere l'eventuale integrazione con la tempestività prescritta dalla legge.

A tale scopo viene verificata la corrispondenza delle rappresentazioni di parte alla disciplina urbanistica e paesaggistica eventualmente vigente, nonché alle situazioni di fatto esistenti, eventualmente anche mediante accertamenti sul posto.

Delle risultanze dell'accertamento va redatta relazione nell'apposito modulo del fascicolo edilizio, sottoscritta dal Tecnico che l'ha effettuato.

Salvo il caso della improcedibilità della istanza per mancata produzione della documentazione già prescritta dal presente Regolamento, di cui al comma 3 del precedente art.23, nel caso in cui già dall'esame istruttorio emergesse la necessità di integrazioni o correzioni, L'Autorità Comunale ne formulerà richiesta scritta alla parte interessata su relazione del responsabile del procedimento nel termine di 15 giorni dalla presentazione della istanza.

I termini di legge decorrono nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta. Ove la documentazione richiesta non venga presentata nel termine di 60 giorni l'istanza sarà ritenuta abbandonata e sarà archiviata.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, previa acquisizione dei prescritti pareri degli uffici comunali, nonché dei pareri della ASL e dei Vigili del Fuoco, ove necessari e non già allegati alla istanza, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché paesistiche ove applicabili.

Nel medesimo termine il responsabile del procedimento chiede il parere della Commissione per il Paesaggio, ove necessario ai sensi di legge e del presente Regolamento.

Comunque il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una motivata proposta di provvedimento al Responsabile dello Sportello Urbanistico competente alla emanazione del provvedimento definitivo nel termine di cui al precedente settimo comma.

La proposta motivata di provvedimento deve contenere gli elementi identificativi del soggetto richiedente e dei suoi titoli, del progettista, della individuazione dell'immobile e dei suoi aspetti quantitativi ed urbanistici, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, la indicazione dei pareri e nulla osta acquisiti.

Ove venga ravvisato un contrasto con la disciplina vigente, che giustifichi un provvedimento di rigetto, il responsabile del procedimento ne deve fornire adeguata e congrua motivazione con la indicazione puntuale delle disposizioni violate.

Quando si tratti di interventi che richiedono la preventiva autorizzazione paesaggistica, i termini stabiliti per l'adozione del provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire resta sospeso fino alla intervenuta acquisizione della autorizzazione paesaggistica. Allo stesso modo resta sospeso il termine iniziale della denuncia di inizio di attività eventualmente già presentata.

La istruttoria necessaria al fine del rilascio della autorizzazione paesaggistica in via di sub-delega viene svolta nel rispetto dei criteri e delle modalità dettate dalla L.R.10/82.

La autorizzazione paesaggistica, unitamente ad altri pareri o nulla osta di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al precedente comma 7, può essere acquisita nell'ambito di una conferenza dei servizi appositamente convocata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, quando ciò sia previsto dalla legge.

La istruttoria necessaria al fine della approvazione dei piani attuativi viene svolta nel rispetto delle disposizioni dettate dagli artt.26 e 27 della L.R.22.12.2004, n.16, e dalla L.R.20.3.1982, n.14, per la parte ancora vigente a seguito dell'entrata in vigore della L.R.22.12.2004, n.16.

ART. 25 – ESAME DELLA COMMISSIONE

Completata l'istruttoria, i singoli progetti, secondo l'ordine di protocollo, vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, laddove richiesto, per il parere di competenza.

Si può derogare all'ordine di protocollo quando si tratti di opere pubbliche, di varianti in corso d'opera, oppure quando sia opportuna la trattazione congiunta di pratiche diverse presentate in momenti diversi, che debbano essere esaminate in una visione unitaria.

Per quanto riguarda la disciplina della formazione e del funzionamento della Commissione si rinvia alle disposizioni del Titolo III del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il rigetto delle istanze basato su carenza di documentazione prescritta e richiesta ad integrazione, sulla carenza di assenso di avente titolo necessario, nonché sulla inidoneità giuridica ed urbanistica dell'area interessata non richiede il preventivo esame della Commissione.

Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale

ART. 26 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ove si tratti di intervento per il quale operi la sub-delega di cui alla L.R. 10.2.1982, n.10, il Responsabile dello Sportello Urbanistico, acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, nel caso di esito favorevole trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione alla Soprintendenza territorialmente competente, dandone notizia alla ditta interessata, dando luogo al procedimento stabilito dall'art.146 commi 3 e seguenti del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

Fino alla adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Piano Territoriale Paesistico, in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art.159 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, il Responsabile dello Sportello Urbanistico, acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, nel caso di esito favorevole emette il Decreto di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146, comma 2, del D.Lgs.22.1.2004, n.42. Il provvedimento di autorizzazione, con la documentazione allegata, viene inviato al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, presso la Soprintendenza territorialmente competente, per l'esercizio della potestà di annullamento, dandone, contestualmente, comunicazione alla ditta interessata.

Nel caso invece in cui si tratti di intervento per il quale non operi la predetta sub-delega a favore del Comune, si provvederà a far richiesta della autorizzazione paesaggistica alla Autorità sub-delegata ai sensi di legge, ove non vi abbia già provveduto autonomamente il titolare della istanza.

Nei casi ammessi dalla legge, è possibile conseguire la predetta autorizzazione nell'ambito di una conferenza dei servizi, convocata ai sensi di quanto stabilito dal penultimo comma del precedente art.24.

Rimane fermo l'obbligo del rispetto di quanto stabilito art.159, del D.Lgs.22.1.2004, n.42, salvo il caso in cui la Soprintendenza territorialmente competente abbia partecipato alla conferenza dei servizi di cui al comma precedente.

ART. 27 – RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Conseguita la esecutività del provvedimento di autorizzazione paesaggistica, laddove richiesto, nonché ottenuto il parere della ASL e di eventuali altri Enti o Uffici, ove necessari, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emana il permesso di costruire sottoscrivendo il relativo provvedimento con gli atti progettuali allegati.

Il provvedimento di permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici, il provvedimento è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

Dell'avvenuta emanazione va data comunicazione al richiedente mediante avviso notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nel quale vengano inoltre comunicate l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, secondo le sue articolazioni (artt. 16 e 19 del DPR 6.6.2001, n.380), ove dovuto, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La materiale consegna del provvedimento al richiedente è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei ratei di contributo di costruzione dovuti.

Nel caso di esito negativo sull'istanza di permesso di costruire, per motivi urbanistici, per motivi di tutela paesaggistica o per entrambi, va notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nei medesimi termini di legge, il provvedimento motivato di diniego, previa notifica del preavviso di rigetto previsto dall'art. 10 bis della L.7.8.1990, n.241, come introdotto dall'art.6 della L.11.2.2005, n.15.

ART. 28 – FORMA E CONTENUTO DEI PROVVEDIMENTI FINALI

Il testo del provvedimento finale di permesso di costruire deve contenere le generalità del titolare, il suo codice fiscale, oltre che la qualificazione del suo rapporto con il bene. Nel caso in cui il titolare sia una persona giuridica, vanno indicati, oltre gli elementi identificativi della stessa, anche quelli del legale rappresentante. Quando il titolare sia soggetto diverso dal proprietario, vanno indicati anche gli elementi identificativi del proprietario.

Vanno inoltre indicati gli elementi identificativi dell'immobile con la precisa individuazione dei dati catastali, concernenti anche l'intera superficie di terreno asservita.

Nel caso di asservimento di proprietà aliena, totale o parziale, essa deve essere precisamente identificata, unitamente agli estremi dell'atto pubblico di asservimento.

Devono poi essere riportati gli estremi della istanza di rilascio del titolo, la qualificazione del tipo di intervento assentito, gli estremi ed il risultato finale degli eventuali pareri acquisiti, con la trascrizione della motivazione in caso di dissenso da detti pareri, gli estremi ed il risultato finale di eventuali autorizzazioni, nulla osta, formulati da altre Autorità e necessari al procedimento amministrativo, eventualmente acquisiti nell'ambito di una conferenza dei servizi..

Vanno infine indicate le motivazioni della determinazione, che possono consistere anche nel rinvio ricettizio alla motivata proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, le eventuali condizioni e prescrizioni, con le relative motivazioni, i termini fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, l'ammontare del contributo di costruzione ove dovuto.

Nell'eventuale provvedimento finale di rigetto vanno indicate con estrema precisione le motivazioni ed i riferimenti normativi che sono assunti a fondamento della decisione negativa.

ART. 29 – CARATTERE, PUBBLICITÀ, DURATA, DECADENZA, RINNOVO, ANNULLAMENTO

Il provvedimento di permesso di costruire viene rilasciato ai soggetti giuridici abilitati alla loro richiesta. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le volture vengono annotate in calce al provvedimento originario.

La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.

Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.10, comma 1°, lett.a), il provvedimento è irrevocabile.

Copia del provvedimento di permesso di costruire deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati. Chi vi abbia interesse può anche ottenere copia dei medesimi atti ed impugnare il provvedimento del Responsabile dello Sportello Urbanistico. L'affissione all'Albo non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Il provvedimento ha validità di 12 mesi dalla data della emanazione e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.

Salvo diversa prescrizione contenuta nello stesso provvedimento, le opere assentite debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano tecniche costruttive particolari e per dimostrate cause di forza maggiore non dipendenti dal titolare dell'atto.

La proroga non può essere concessa quando il termine sia già decorso.

Il mancato inizio dei lavori o il loro mancato completamento nei termini indicati comporta per il Responsabile dello Sportello Urbanistico l'obbligo di dichiararne la decadenza. Analogo provvedimento deve essere adottato nel caso di contrasto con nuove previsioni urbanistiche, sempre che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio prima dell'entrata in vigore delle nuove norme urbanistiche e non vengano completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.

Il provvedimento di permesso di costruire può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell'obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell'opera assentita.

Non è necessaria la presenza dell'interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false.

Il provvedimento di annullamento deve essere congruamente motivato.

In ogni caso il provvedimento di permesso di costruire è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui per l'esecuzione delle opere sia stato utilizzato l'istituto della denuncia di inizio di attività.

ART. 30 – LOTTIZZAZIONI

I proprietari singoli o riuniti in consorzio, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e le documentazioni del piano sono stabiliti dagli artt.13 e seguenti, unitamente al 28, della Legge 17.8.1942, n.1150, come modificata dalla Legge 6.8.1967, n.765, nonché dalla L.R. 20.3.1982, n.14, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le modalità di approvazione sono fissate dall'art.27 della L.R.22.12.2004, n.16.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. Alla stessa condizione è subordinata anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la denuncia di inizio di attività, salvo diversa disposizione di legge.

ART. 31 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Salvo i casi di permesso di costruire gratuito così come previsti dall'art. 17 del DPR 6.6.2001, n.380, lo Sportello Urbanistico determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, e art.19 del DPR 6.6.2001, n.380) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 16, comma 3, e art.19, comma 2, del DPR 6.6.2001, n.380) ai fini della notifica di cui al precedente art. 27.

Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera del Consiglio Comunale.

A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380.

Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6.6.2001, n.380, il Responsabile dello Sportello Urbanistico avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta il raddoppio della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.

Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di denuncia di inizio di attività per opere soggette a titolo oneroso, lo Sportello Urbanistico provvede a controllare la determinazione del contributo di costruzione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza dei Servizi

ART. 32 – CONFERENZA DEI SERVIZI

Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento li acquisisce direttamente servendosi dello Sportello Urbanistico, anche mediante conferenza dei servizi interni..

Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.

Quando sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 7 del precedente art.24, il responsabile del procedimento segnala al Responsabile dello Sportello Urbanistico la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, nel testo vigente.

Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.

In questi casi alle determinazioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

Sezione II – Sportello Urbanistico

ART. 33 – SPORTELLO URBANISTICO PER L'EDILIZIA

Al fine di semplificare i procedimenti amministrativi connessi all'attività edilizia, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti.

Lo Sportello Urbanistico riceve le denunce di inizio di attività, le domande per il rilascio di permessi di costruire, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità.

Lo Sportello Urbanistico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.

Esso fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.

Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello Urbanistico.

Lo Sportello Urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della L.7.8.1990, n.241, e delle norme comunali di attuazione.

Lo Sportello Urbanistico provvede al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, e di ogni altra certificazione attestante le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

Nel caso di istituzione di Sportello Urbanistico intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.

Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune

ART. 34 – PARERI PREVENTIVI

E' riconosciuta la facoltà per il cittadino di formulare richiesta di un preventivo parere di massima su eventuali progetti di nuovi interventi.

A tal fine l'interessato deve produrre una istanza corredata da una documentazione che consenta allo Sportello Urbanistico la individuazione della fattispecie oggetto della richiesta, con la indicazione dei valori quantitativi del terreno disponibile, della consistenza da realizzare, con una rappresentazione grafica almeno di ingombro che consenta di valutare l'incidenza dell'eventuale insediamento con la realtà circostante.

Il parere preventivo è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento.

Esso non impegna il Responsabile dello Sportello Urbanistico al fine del rilascio del permesso di costruire, se non esclusivamente per quanto attiene la acclamata conformità alle norme vigenti per quanto riguarda i valori quantitativi, ove essi vengano poi riproposti in sede di richiesta di permesso di costruire.

Capo IV – L'accesso ai documenti

ART. 35 – ACCESSO AI DOCUMENTI

Si rinvia a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della L.7.8.1990, n.241.

Capo V – Vigilanza e sanzioni

ART. 36 – CONTROLLO E VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza ed il controllo sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge, a quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, a quelle del vigente strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, del vigente Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), nonché alle previsioni del progetto approvato, mediante i funzionari e gli agenti comunali, o propri consulenti appositamente incaricati.

A tal'uopo il provvedimento di permesso di costruire, ovvero copia della denuncia di inizio di attività, con i relativi allegati tecnici, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari o incaricati sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti o incaricati alla vigilanza ed al controllo sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Per le opere soggette a semplice comunicazione, di cui al precedente art.15, è necessario l'accertamento della loro effettiva consistenza allo scopo di verificare che esse non configurino un intervento soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio di attività. In tal caso, l'Autorità Comunale disporrà la sospensione dei lavori, con i conseguenti provvedimenti repressivi o sanzionatori ai sensi della legislazione vigente.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento di permesso di costruire, o, nei casi previsti, della copia della denuncia di inizio di attività presentata allo Sportello Urbanistico munita del protocollo comunale di presentazione. A questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di almeno cm. 50 x cm. 90, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi del concessionario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, e la destinazione d'uso prevista.

I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento di permesso di costruire.

Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione all'Autorità Comunale perché adotti i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 del DPR 6.6.2001, n.380.

ART. 37 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

Salvo che si tratti di opere di cui al precedente art.15, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere in corso di esecuzione non sono state oggetto di regolare permesso di costruire, o denuncia di inizio di attività;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Autorità comunale del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri;

- non sia stato presentato allo Sportello Unico il documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art.86, comma 10, del D.Lgs.276/2003.

L'ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile dello Sportello Urbanistico è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento ed ogni altro modo di controllo che l'Autorità competente ritenga, caso per caso, necessario.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato al Responsabile dello Sportello Urbanistico la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

Le spese sono rimosse con le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate comunali.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dello Sportello Urbanistico, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.

La sospensione dei lavori è ordinata con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

ART. 38 – ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Prima di pervenire alla adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, il Responsabile dello Sportello Urbanistico valuta la situazione accertata alla luce della normativa vigente e dei titoli in possesso del titolare dell'abuso, al fine di pervenire alla corretta qualificazione dell'abuso onde individuare la specifica tipologia di misura sanzionatoria applicabile al caso fra quelle previste dalla legislazione vigente.

Una volta definita la fattispecie abusiva ed individuata la tipologia di misura sanzionatoria, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il relativo provvedimento mediante ordinanza, formulata, per ciascuna tipologia di abuso, secondo le tipizzazioni dettate dalle singole norme contenute nel Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.

La adozione di provvedimenti sanzionatori dovuti ai sensi di legge per opere abusive non richiede la preventiva comunicazione dell'avvio di procedimento.

Ove venga accertato il volontario inadempimento al provvedimento sanzionatorio, il Responsabile dello Sportello Urbanistico provvede al prosieguo del procedimento per i conseguenti provvedimenti previsti dalla legge.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico consulta la competente Commissione quando sia necessario accertare il contrasto con rilevanti interessi ambientali.

Nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di vincolo paesistico, in presenza di una opera abusiva l'Autorità Comunale da luogo alla applicazione delle disposizioni previste dall'art.167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

A tale scopo la questione viene sottoposta all'esame della Commissione per il Paesaggio affinché venga espresso un giudizio di compatibilità ambientale delle opere eseguite.

Ove il giudizio si concluda con l'affermazione della inesistenza di qualsiasi danno, per conformità dell'intervento alle norme che disciplinano il vincolo medesimo, l'Autorità sub-delegata emette un provvedimento di natura dichiarativa della inesistenza di alcun danno e di contestuale applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, con riferimento esclusivo al profitto conseguito.

Ove invece il giudizio si concluda con l'affermazione della esistenza di un danno, per difformità dell'intervento alle norme che disciplinano il vincolo medesimo, la Commissione dovrà esprimersi anche sulla entità e gravità del danno.

Nel caso in cui esso sia ritenuto gravissimo e lesivo in maniera inaccettabile dell'interesse pubblico oggetto della tutela, l'Autorità sub-delegata emetterà un provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui esso sia ritenuto lieve e riparabile con l'applicazione della misura sanzionatoria pecuniaria, l'Autorità sub-delegata attiverà il procedimento di applicazione della predetta sanzione, come previsto dal medesimo art. 167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

I provvedimenti di cui ai commi precedenti non sono soggetti ad alcun controllo da parte degli Uffici centrali o periferici del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

ART. 39 – ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento in sede di autotutela dei permessi di costruire rilasciati, o delle denunce di inizio di attività divenute efficaci.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt.7 e 8 della L.7.8.1990, n.241, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia cambiata la normativa. In tal caso va seguito il procedimento che è vigente ai fini del rilascio di un titolo analogo.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento alle memorie e deduzioni formulate dalla parte interessata.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, della denuncia di inizio di attività, o della autorizzazione paesaggistica.

TITOLO III – LA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I – Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

ART. 40 – ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

E' istituita una Commissione consultiva al solo fine dell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di tutela paesaggistica ed ambientale, con la integrazione di esperti ai sensi della L.R.10/82.

Essa assume la denominazione di Commissione per il Paesaggio.

Si compone dei seguenti membri:

- 1) il Presidente nominato dal Sindaco;
- 2) cinque membri eletti dal Consiglio Comunale secondo le modalità stabilite dalla L.R.10/82.

Sono membri elettivi quelli scelti tra cittadini, anche non residenti, non consiglieri o assessori comunali, che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia urbanistica e/o edilizia e di tutela ambientale.

ART. 41 – COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio é organo consultivo per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di tutela paesaggistica ed ambientale.

Essa esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione della D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica, come vigenti.

Inoltre, ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, la predetta Commissione esprime parere sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali, ove necessario.

Per la validità delle sedute della Commissione per il Paesaggio è necessaria, oltre che la validità della Commissione così come prevista dal successivo art.45, la presenza di almeno tre dei cinque componenti esperti, nominati ai sensi della legge regionale 23.02.1982, n.10.

ART. 42 – NOMINA E DURATA

Il Presidente è scelto liberamente dal Sindaco, con possibilità di designazione anche per singole sedute.

Tutti i membri elettivi durano in carica per una legislatura comunale e sono rieleggibili per non più di due periodi consecutivi.

Il Sindaco nomina, fra i membri elettivi, un vicepresidente che sostituisce il Presidente durante le adunanze nel caso in cui lo stesso si debba assentare obbligatoriamente.

Un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, designato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, esercita le funzioni di segretario verbalizzante. In caso di sua assenza la funzione di segretario può essere svolta da un membro della Commissione.

Ai membri della Commissione, così come elencati nel presente articolo, spetta un gettone di presenza per ogni seduta, commisurato a quello determinato per i Consiglieri Comunali, oltre il rimborso delle eventuali spese di viaggio per i residenti in altri Comuni.

ART. 43 – CASI DI DECADENZA E DI INCOMPATIBILITA'

Qualora un membro elettivo non possa presenziare alla seduta della Commissione per il Paesaggio dovrà comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale prima della riunione indicando i motivi giustificativi dell'assenza. Sono ritenuti validi solo motivi di forza maggiore.

Qualora un membro elettivo risulti assente per tre sedute consecutive senza comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale o per ingiustificato motivo, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.

Qualora un membro elettivo risulti assente per sei sedute consecutive, ancorché in maniera giustificata, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.

I membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla scadenza dell'incarico collegiale della intera Commissione, secondo i termini stabiliti dal terzo comma del precedente art. 42.

Salvo che nel caso ed alle condizioni di cui al comma 4° del successivo art.45, il membro della Commissione per il Paesaggio deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area o dell'immobile, di aree o immobili confinanti con quelli oggetto del progetto esaminato, di aree o immobili appartenenti a parenti (fino al quarto grado) o ad affini (fino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere.

L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione per il Paesaggio deve pronunciarne la ricusazione facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il membro ricusato decade dalla carica.

Analoga sanzione colpisce il membro che partecipi senza avvertire dell'esistenza di cause di allontanamento che lo riguardino. In tal caso le deliberazioni devono essere annullate dal Presidente, appena conosciuto l'impedimento; ove sussistano elementi di reato il Presidente deve farne rapporto agli Organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali.

Capo II – Attribuzioni

ART. 44 – COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Nell'ambito dei procedimenti amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica non è più necessario il parere di alcuna Commissione.

Le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica propedeutiche alla emanazione dei provvedimenti sono effettuate dal Responsabile del procedimento nell'ambito della attività istruttoria.

La Commissione per il Paesaggio svolge funzioni consultive al fine dell'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate in materia paesaggistica e ambientale.

Resta salvo il procedimento del rilascio della autorizzazione paesaggistica anche in caso di opere soggette a denuncia di inizio di attività, quando esse comportino modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici, come specificato nella allegata tabella illustrativa.

ART. 45 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni volta che il Responsabile dello Sportello Urbanistico o il Responsabile del procedimento lo richieda. L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno delle questioni e delle pratiche da trattare, nel rispetto dell'ordine temporale di presentazione o di integrazione.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei membri elettivi, compreso il Presidente, nonché almeno tre dei membri nominati dal Consiglio Comunale.

I pareri sono resi a maggioranza di voti; in caso di parità di voti vale quello del Presidente.

La Commissione per il Paesaggio può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti di opere in esame affinché illustrino i progetti presentati: questi non potranno comunque assistere alla votazione.

Delle decisioni della Commissione per il Paesaggio viene redatto verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione. I verbali delle adunanze saranno firmati dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti all'adunanza.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni, relazioni, etc. di progetto la dicitura *“Esaminato dalla commissione per il paesaggio nella seduta del..... con parere.....”*.

Il Presidente della Commissione dovrà apporre la sua firma sia sul parere sintetico trascritto sulla domanda che sotto la dicitura di cui sopra apposta sui disegni, relazioni, etc..

I processi verbali delle adunanze devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere espresso.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I – Ambiente urbano

ART. 46 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO. DISCIPLINA DEL VERDE

Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

Le pavimentazioni stesse devono essere disposte in maniera tale da garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari su tali spazi, oltre che ad essere soggetta alle disposizioni dettate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento, è soggetta ad apposito provvedimento di concessione dell'uso dello spazio pubblico, avente anche valenza di titolo abilitativo per la esecuzione delle opere. Esso verrà rilasciato in base alla specifica disciplina dettata dall'Amministrazione Comunale mediante apposito Regolamento delle insegne e dei mezzi pubblicitari.

Oltre che alla disciplina della concessione di suolo pubblico, la installazione di chioschi, edicole ed altre strutture, anche a carattere permanente o per lungo periodo, è soggetta a esplicito permesso di costruire, secondo le norme del presente Regolamento. Essa deve, inoltre, corrispondere a criteri di

decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante secondo modalità che potranno essere determinate con apposito specifico Regolamento.

Le aree di verde pubblico e tutte le altre porzioni di spazi pubblici o di uso pubblico non soggette a pavimentazioni devono essere adeguatamente piantumate, secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Comunale mediante la approvazione di un Repertorio Comunale del Verde. In tale Repertorio verranno definite le essenze tipiche autoctone da privilegiare nella scelta delle piantumazioni, sulla base di una preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica nella quale si opera. Il Repertorio detterà anche eventuali distanze minime fra le varie specie e di queste dai confini, in relazione alle caratteristiche delle varie essenze.

ART. 47 – STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo della Autorità Comunale anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione. In particolare i proprietari delle strade private, sia singoli che in condominio, devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma denuncia di inizio di attività, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.

Essi devono essere progettati e realizzati in maniera tale da assicurare le condizioni di massima visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. Inoltre quando siano chiusi da cancello o porta, la struttura di chiusura deve distare dalla strada almeno ml.3,00 oltre la larghezza del marciapiedi, salvo le deroghe ammesse in applicazione dell'art.46 comma 4, del regolamento di attuazione del Codice della Strada. L'accesso dalle strade ai garages interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucciolevoli d'idoneo tracciato e pendenza, dotati di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni. I cancelli e le porte di accesso devono essere automatizzati se danno sulla pubblica strada.

Nei progetti per i passi carrabili devono essere osservate le norme e le modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento

Urbanistico Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico veicolare che vi si deve svolgere.

Per quanto qui non disposto si applicano le norme del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento.

ART. 48 – RECINZIONI E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE

Nelle zone edificate ed edificabili i giardini, i parchi e le aree scoperte private in genere dovranno essere recintate lungo il confine con strade o spazi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, con un muro o cancellata di tipo ed altezza conformi alle prescrizioni del presente Regolamento, salvo che si intenda creare uno spazio libero, pubblico o privato ma soggetto ad uso pubblico. In tal caso la pavimentazione e le rifiniture del sito dovranno essere concordate con il Responsabile dello Sportello Urbanistico ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.

Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

I locali accessori realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere installati sul lato prospiciente strade o spazi pubblici.

Le aree esterne agli edifici devono essere correttamente sistemate prevedendo, nella progettazione esecutiva, gli accessi pedonali, quelli carrai, le pavimentazioni, le aree a verde.

La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio. Nel caso di realizzazione di spazi scoperti di parcheggi, onde garantire il drenaggio, la pavimentazione dovrà essere eseguita mediante l'uso di pavimentazione drenante (ad es.: masselli del tipo forato).

Le aree a verde devono essere piantumate con specie arboree autoctone e sistemate secondo i caratteri tipici del paesaggio locale. Si applicano i criteri stabiliti nel Repertorio del verde approvato ai sensi del precedente art. 46.

Le opere di contenimento e di sostegno devono essere progettate e realizzate prevedendo muri in pietra a vista, o in terra armata, evitando rivestimenti.

Le recinzioni, i serramenti ed i portoni, i balconi, devono essere progettati e realizzati in legno o in metallo, con esclusione dell'alluminio anodizzato, salvo prescrizioni specifiche delle norme urbanistiche vigenti. I comignoli dei tetti dovranno essere rifiniti utilizzando materiali lapidei, o in laterizio, o lamiera in rame o intonaci al rustico. Le canne fumarie dovranno essere realizzate all'interno del sedime dell'edificio. Sugli edifici esistenti, ove necessario per rispetto di normative vigenti, è consentita l'applicazione di canne fumarie in facciata, purché armonizzate con l'estetica del fabbricato. Di norma vanno utilizzate canne rivestite in rame o in muratura o in legno, rifinite come la facciata. Eventuali altre caratteristiche dovranno essere concordate con il Responsabile dello Sportello Urbanistico.

Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) Nelle zone diverse da quelle agricole, secondo lo strumento urbanistico vigente, possono avere altezza massima di m.2,00, costituita per un massimo di m.1,00 da muro, con sovrastante struttura metallica o lignea; alternativamente è ammessa la recinzione totalmente trasparente di altezza massima di m.2,00;
- b) Nelle zone agricole sono ammesse unicamente recinzioni prive di strutture murarie, in rete metallica con vegetazione di mascheramento, siepe, staccionata, di altezza massima di m.1,50.

Le recinzioni non devono in alcun modo ridurre o limitare l'uso pubblico esistente di sentieri, percorsi pedonali o carrabili, ecc.

Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

ART. 49 – DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, debbono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre, anche soltanto per ambiti territoriali di particolare rilievo, schede per fronti, facciate, allineamenti, ecc., mediante le quali definire le caratteristiche essenziali da rispettare al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze di decoro.

E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Le tubazioni telefoniche, elettriche, ed eventualmente quelle del gas non debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi che, nel rispetto delle norme di sicurezza previste per questi servizi a rete, siano tali da garantire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di ordinare al

proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

ART. 50 – CAMPIONATURE

E' facoltà dello Sportello Urbanistico o della Commissione per il Paesaggio di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel provvedimento di permesso di costruire, o nel progetto allegato alla denuncia di inizio di attività.

Sono ritenuti equivalenti ed intercambiabili senza titolo le tinte di bianco, rosa pallido, giallo canarino. L'uso di ogni altra tinta deve essere preventivamente autorizzato.

E' facoltà della Giunta Comunale approvare un Repertorio Comunale dei colori, dei materiali, del verde, delle finiture, da applicarsi sia sugli edifici e spazi pubblici che su quelli privati, al fine di garantire le migliori condizioni di armonico assetto dell'edificato.

Una volta approvato il Repertorio di cui al comma precedente, esso va applicato nelle fattispecie previste dal presente Capo.

ART. 51 – AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI

E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada su cui prospetta l'edificio o la distanza fra le fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml.10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, bow-windows, pensiline, gronde non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fino alla quota di m.0,80: nessuna sporgenza;
- nelle quote comprese fra m.0,80 e m.3,00: sporgenza massima m.0,05, elevabile a 0,10 su strada con marciapiedi;
- nelle quote comprese fra m.3,00 e m.4,00: sporgenza massima m.0,25, elevabile a 1,20 su strada con marciapiedi (al massimo fino alla sporgenza dello stesso) o in caso spazio pubblico senza traffico;
- oltre la quota di m.4,00: sporgenza massima m.1,20.

Per quanto riguarda insegne, insegne a bandiera, cartelloni pubblicitari, targhe luminose e similari, valgono le disposizioni dell'apposito Regolamento.

Quando non nuocciano al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dello Sportello Urbanistico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con

l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,10, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m.2,10 dal suolo.

Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m.2,50) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purché siano munite di inferriate a rete metallica con maglia fitta. E' tassativamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

Restano salve le disposizioni del Codice della Strada applicabili ai casi del presente articolo.

ART. 52 – DECORO E ARREDO URBANO

La installazione di serrande, di applicazioni di carattere commerciale reclamistico, di indicazioni turistiche e stradali, di attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, di apparecchi di illuminazione stradale etc., deve essere prevista e realizzata in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo ed è soggetta a denuncia di inizio di attività.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'esecuzione delle opere può essere inibita quando si tratti di edifici di interesse storico-artistico-ambientale e lo sarà per gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od infissi pubblicitari deve produrre denuncia di inizio di attività presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, bacheche, vetrine di botteghe, cartelloni ed emblemi indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie ed attività artigianali è subordinata in tutto il territorio comunale a denuncia di inizio di attività, ai sensi del vigente Regolamento per l'apposizione delle insegne.

La installazione di cartelli o iscrizioni pubblicitarie lungo le strade, quando non siano poggiati a muri di fabbricati esistenti, deve rispettare un distacco di m.3,00 dal confine stradale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da tecnici autorizzati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché d'ogni particolare costruttivo, secondo la documentazione prevista nell'apposito Regolamento.

Dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l’inserimento dell’opera nell’ambito architettonico o paesistico.

L’installazione dovrà permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione; in caso di riparazione o modifiche dei marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese e responsabilità la rimozione e la ricollocazione “in situ”, con le modifiche resesi necessarie.

Ove non ottemperino, il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà ordinare la rimozione d’ufficio con spese in danno.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L’apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune.

I proprietari degli immobili su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all’uopo destinata.

Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di prescrivere un’unica antenna centralizzata. Tale soluzione è obbligatoria per gli edifici con più di quattro alloggi. Qualora vi sia un tetto a falde, l’antenna va collocata sulla falda interna. Sono vietate le installazioni di antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse di carattere storico o ambientale anche di tipo antropico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione paesaggistica del Comune e di altre Autorità eventualmente competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati, nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell’interesse della cultura pubblica.

Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Caratteristiche dei locali

ART. 53 – DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.25 per la prima persona e di mq.10 per ogni successiva persona.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotato di un solo posto-letto e di mq.38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART. 54 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

In conformità al D.M. 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della Legge 5.8.1978, n.457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le seguenti superfici minime, salvo quanto stabilito all'articolo precedente per gli alloggi monolocali:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq.14;
- tinello con cabina di cottura: mq 14;
- stanza da letto: mq 9 se ad un letto, mq 12 a due letti e mq.14 se con letto matrimoniale;
- cucine e portinerie: mq 9, con larghezza non inferiore a ml 1,80;
- bagni con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50, oppure con più di due apparecchi e vasca: mq.4,00, in entrambi i casi con larghezza non inferiore a ml.1,40.

Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nell'abitazione.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione non può essere inferiore a ml.2,70, riducibile a ml.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con tecniche e materiali idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml. 2,70.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml. 2,10 (ml 2,40 se interrato) con superficie minima di 3,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%. Per la corretta esecuzione dell'accesso si fa riferimento anche all'art. 47 del presente regolamento. Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a bascula, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato, con esclusione del battuto di cemento. Per i casi previsti dalle vigenti norme in materia, è necessario acquisire il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello del terreno circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota della corrispondente sistemazione esterna, e l'altezza utile interna è di almeno ml. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni. Altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, è ammessa quando siano accertate i requisiti di prosciugamento degli ambienti e vi sia una altezza utile interna di almeno ml.2,40, nonché adeguate condizioni di aerazione, ottenute anche mediante appositi impianti tecnologici, nel rispetto e con le procedure previste dalle vigenti norme in materia di igiene del lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti tecnologici dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto degli indici e parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente, purché la loro superficie non superi un terzo della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato, e a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti non siano inferiori a quelle fissate dal D.M. 05.07.1975, art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D.Lgs. 19.09.1994, n.626 e successive modificazioni ed integrazione, per le destinazioni d'uso non residenziali.

In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole rispettivamente del Sindaco quale Autorità Sanitaria per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quando necessità aziendali lo rendano indispensabile.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di ml.1,80 tra estradosso del soppalco e l'intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco stesso non sia inferiore a quella fissata ai sensi dei commi precedenti e relative deroghe.

Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va

osservata una distanza non inferiore a ml.1,00 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

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

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle lettere a, b, c, d, del comma 1° dell'art. 3 del DPR 6.6.2001, n.380, è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

ART. 55 – CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie, per nuove costruzioni, sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50;
- gabinetti con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: mq 2,50.

La larghezza minima è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima utile interna è fissata in ml 2,40.

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc. dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di Handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

ART. 56 – ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SCALE

La larghezza delle porte d'accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml. 1,30.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedono dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con non più di due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

ART. 57 – ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art. 1 del DPR 27.4.1978, n.384 e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato DPR, dalla L.9.1.1989, n.13, dal Capo III della Parte Seconda del DPR 6.6.2001, n.380, dal DM 14.6.1989, n.236.

ART. 58 – AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentono di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno 0,50 mq.. Laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondono nell'alloggio.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per quanto altro non previsto valgono le disposizioni del richiamato D.M. 5.7.1975 e l'eventuale Regolamento Locale di Igiene.

ART. 59 – EDIFICI RURALI

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29.3.2004, n.99) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato ai sensi di legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano i caratteri di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e Camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di permesso di costruire.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.

Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali, preferibilmente non in materiale plastico o in fibrocemento.

Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di aerazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui agli articoli precedenti.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a ml. 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in

pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cementi e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc.12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc.6 per capo di bestiame minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti, oppure depositati e conservati in casse di compostaggio. La cassa è realizzata con pali di castagno scortecciati e lasciati allo stato grezzo in modo da favorire una giunzione irregolare che consente la costante aerazione del materiale accumulato. Essa può essere installata unicamente nei terreni a destinazione agricola al fine di trattare i rifiuti organici, che in media rappresentano il 35% dei rifiuti prodotti. La cassa deve essere collocata in un luogo accessibile tutto l'anno (senza ristagni e fango invernale) e possibilmente in penombra, in modo che il materiale non sia essiccato d'estate, e sia riscaldato un poco dal sole d'inverno, in maniera da creare le condizioni per la produzione di un humus ottimale.

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.

Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, sorgenti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 200 da questi, come previsto dal D.P.R. 236/88 come modificato dal D.Lgs.152/99, mentre devono distare almeno ml.50 dagli acquedotti, dalle abitazioni, dalle pubbliche vie.

I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

Art. 60 – CORTILI E CAVEDI

In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato su cui si aprono finestre utili agli effetti della illuminazione ed aerazione dei locali sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente R.E.

I cortili devono essere di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li circondano immaginando il confine con le altre proprietà, anche se non fabbricato, come se fosse fabbricato all'altezza di m.10.

I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m.0,00.

In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.

Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia destinato esclusivamente ad illuminare gabinetti, locali cottura, vani di disimpegno, corridoi, scale, ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purché il lato minore non sia inferiore a ml.3,00

per costruzioni alte fino a ml.7,50, a ml.4,50 per costruzioni alte fino a ml.12,00, a ml.6,00 per costruzioni alte oltre i ml.12,00.

Sul suolo dei cortili potranno essere edificate opere minori quali box-garage, volumi tecnici, purché di altezza utile interna non superiore a ml.2,40, nel rispetto del rapporto massimo di superficie coperta previsto nello strumento urbanistico vigente.

Sezione II – Prescrizioni igienico-edilizie

ART. 61 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente - D.Lgs. 11.5.1999, n.152, come modificato dal D.Lgs.18.8.2000, n.258, Circolari del Ministero LL.PP. 29.12.1976, n.85, e 30.12.1977, n.140, - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque reflue domestiche: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- d) acque reflue urbane: comprendono acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.

ART. 62 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quella per le acque reflue. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

Le acque meteoriche, eccetto quelle di prima pioggia dei piazzali, dovranno essere smaltite, quando possibile, sul suolo o strati superficiali del sottosuolo.

Nel caso sia accertata l'impossibilità di tale collegamento, tali acque possono essere smaltite mediante adeguati pozzi perdenti, con assoluto e rigoroso divieto di immissioni in tali condutture di acque di diversa provenienza.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo tale da non riversare le acque piovane che vi cadono contro edifici adiacenti o su suolo pubblico o dentro aree di altri proprietari.

Per il deflusso delle acque reflue, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma da quella delle acque meteoriche, dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo che si tratti di fabbricato lontano dalla rete fognaria, per la cui disciplina si rinvia a quanto disposto dall'art.27 del D.Lgs. 11.05.1999, n.152, e successive modificazioni.

Le acque reflue provenienti da apparecchi idrosanitari (lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet) e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognaria comunale.

I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone intercettatore e un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.

Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

Nella richiesta di permesso di costruire, o nella denuncia di inizio di attività, nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa d'insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, purché conformi alla normativa vigente.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche o reflue deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

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

ART. 63 – RIFORNIMENTO IDRICO

Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone é prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere certificata e consentita dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., previa analisi sulla qualità delle acque stesse.

Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile o abitabile.

ART. 64 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (vedi art. 216 e 217 del R.D. 27.7.1934, n.1265, il T. U. delle Leggi sanitarie e il D.M. 5.9.1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica del Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L., con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L. per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Le disposizioni del presente art.64 si applicano in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e/o esecutivo.

ART. 65 – SALUBRITÀ DEL TERRENO

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate d'impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 30 cm.

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

*Sezione III – Sicurezza degli edifici***ART. 66 – NORME GENERALI DI SICUREZZA**

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

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD.MM. 3.10.1978 e 9.1.1987, nonché dalla L.5.3.1990, n.46 e dal DPR 6.12.1991, n.447, oltre che alla normativa tecnica vigente per l'edilizia in zona sismica.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n. 547 e del successivo DPR 26.5.1959, n. 689; nonché della legge 7.12.1984 n. 818 e dei successivi D.M. 8.3.1985 e 25.3.1985 e successive modificazioni, della Legge 26.7.1965 n.966 e del successivo D.I. 27.9.1965, n. 1973, e del DPR 13.5.1998, n.218, riguardante la sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

ART. 67 – FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, ISOLAMENTI

I condotti di fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, tutti gli impianti di riscaldamento, collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie ecc. debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di

apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile di Igiene Pubblica dell’A.S.L. idonee ad evitare l’inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l’uso di forme e materiali tradizionali. È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli. Inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d’inserimento d’impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d’isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un’adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

ART. 68 – STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l’obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l’Autorità Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l’esecuzione dell’intervento, sotto comminatoria dell’esecuzione d’ufficio con spese in danno.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Capo IV – Realizzazione degli interventi
Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere

ART. 69 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Non è consentito procedere all’inizio dei lavori delle opere assentite con il permesso di costruire o con denuncia di inizio di attività, prima che siano state conseguite le Autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.

Debbono essere sottoposti al visto ed all’approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui gli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n.547; alle tabelle A e B del DPR 26.5.1959, n.689 ed all’elenco di cui al DM 16.2.1982, modificato con DM 27.5.1985, nonché all’elenco di cui al DM 2.3.1987;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate le attività pericolose elencate nel D.I. 27.9.1965, n.1973, in riferimento alla disposizione di cui all’art. 4 della Legge 25.7.1965, n.966;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt., o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, etc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza di gronda inferiore a 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell’Interno – Direzione Generale dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile – a norma dell’art. 28 della Legge 27.2.1941, n.1570 confermato con Legge 13.5.1961, n.469, e del D.M. 8.3.1985.

Per l’approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l’esercizio dell’attività, va prodotta – ai sensi della Legge 7.12.1984, n.818 – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da

professionisti abilitati) che attestino la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dalla L.9.1.1991, n.10, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, nonché gli obblighi stabiliti dai D.M. 11.3.1988 e 16.1.1996, in relazione alla L.64/74, con particolare riferimento alle indagini geologiche e tecniche per la stabilità dei pendii naturali, delle scarpate, delle opere di contenimento e di fondazione, da eseguirsi nelle zone a rischio del Piano dell'Autorità di Bacino.

L'efficacia del titolo abilitativo è, altresì, subordinata alla presentazione allo Sportello Unico del documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art.86, comma 10, del D.Lgs.276/2003.

Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del provvedimento di permesso di costruire, o della denuncia di inizio di attività.

Quando invece si tratta di un'autorizzazione o di un nulla-osta, la decorrenza di detti termini resta sospesa per il periodo intercorso tra la presentazione della relativa istanza e documentazione ed il conseguimento del provvedimento in termini positivi.

L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni previste per tali tipi di abusi.

ART. 70 – INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- a) depositare in cantiere il provvedimento di permesso di costruire, oppure copia della denuncia di inizio di attività, con i relativi allegati per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- c) depositare presso lo Sportello Urbanistico le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
- d) comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo comunicare allo Sportello Urbanistico, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di abitabilità o agibilità.

Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, allo Sportello Urbanistico che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività.

E' riconosciuta al Responsabile dello Sportello Urbanistico la facoltà di limitare o interdire la esecuzione di qualsiasi lavoro, anche in zone delimitate del territorio comunale, in corrispondenza di particolari periodi dell'anno (festività, ferragosto, periodo estivo, ecc.), allo scopo di evitare disagi alla cittadinanza. Tale facoltà deve essere esercitata mediante adozione di apposita e motivata ordinanza, notificata anche mediante affissione pubblica.

Il periodo della interruzione di cui al comma precedente non viene computato ai fini della decorrenza dei termini di cui al precedente art.29.

Le opere assentite devono essere eseguite nella loro integrità e conformità al progetto approvato, comprensive delle rifiniture esterne dell'edificio e delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico ha facoltà di disporre la esecuzione delle opere di rifinitura esterna con spese in danno, onde garantire il decoro e l'estetica cittadina.

ART. 71 – VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il sopralluogo del tecnico comunale per la fissazione degli allineamenti e dei punti fissi con i capisaldi altimetrici necessari per le nuove costruzioni. Il sopralluogo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta e del suo esito deve essere redatto apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto anche dalla parte privata per presa d'atto.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica – laddove esistente – nel punto stabilito per l'allaccio.

Per la consegna dei punti fissi il titolare della concessione, o chi per esso, deve fornire il personale e gli attrezzi necessari e provvedere a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, il titolo abilitativo sarà subito annullato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico.

ART. 72 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Nessun edificio nuovo, ricostruito o sopraelevato, totalmente o parzialmente, ristrutturato, sottoposto ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza il certificato di agibilità previsto dall'art. 24 del DPR 6.6.2001, n.380, salvo che il permesso di costruire rilasciato per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza del nuovo certificato.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio di attività, o eventuale avente causa, il quale denuncia l'ultimazione dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della ASL;
- b) certificati di collaudo così come prescritti dalle Leggi 5.11.1971, n. 1086, e 7.12.1984, n.818, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;
- d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della L.5.3.1990, n.46 e del DPR 6.12.1991, n.447;
- e) dichiarazione, come prescritta dalla legislazione vigente, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, e di avvenuta prosciugatura dei muri nonché di salubrità degli ambienti;
- f) dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione della avvenuta presentazione.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico fisserà il giorno e l'ora della visita entro i trenta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente, al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività, al Direttore ed all'Assuntore dei lavori che hanno diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nelle leggi sanitarie, il Responsabile dello Sportello Urbanistico rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda.

Per quant'altro si applicano le disposizioni di cui agli artt.24, 25 e 26 del DPR 6.6.2001, n.380.

Sezione II – Sicurezza dei cantieri

ART. 73 – FORMAZIONE DEI CANTIERI

L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. Il progetto della recinzione dev'essere depositato presso lo Sportello Urbanistico, unitamente al piano di sicurezza del cantiere.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione e delle sue caratteristiche, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento; nonché del suolo pubblico che s'intende, eventualmente, recintare, l'altezza della recinzione (non inferiore a ml 3,00). In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguita autonoma autorizzazione, con indicazione del periodo massimo di validità.

I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a

vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) estremi del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio di attività;
- b) cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio Civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

ART. 74 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

In caso d'inadempienza il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 75 – DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L.;
- l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.

E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico o dell'Ente proprietario.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Responsabile di Igiene Pubblica dell'A.S.L..

In caso di violazione delle precedenti disposizioni, l'Autorità Comunale può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

ART. 76 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose il Responsabile dello Sportello Urbanistico ingiungerà al proprietario di prendere immediati provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifica le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.

Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata del Tecnico Comunale, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

ART. 77 – RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

*Sezione III – Conduzione dei lavori***ART. 78 – DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA**

Nelle demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di persone e cose.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Una volta a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica indicata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico sistemandoli in maniera tale da evitare la formazione di cavità o ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 79 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la

richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e per quanto tempo e le opere che si vogliono eseguire.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, fatta salva l'applicazione delle tasse – ove dovute –, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area al Responsabile dello Sportello Urbanistico avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

L'eventuale risistemazione dell'area può essere eseguita dal Responsabile dello Sportello Urbanistico con spese in danno.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, sentite la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di aerazione, utili per fornire aerazione alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di manovra e di lavoro a condutture, canalizzazioni, reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono concessione comunale e devono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione posta in essere nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Responsabile dello Sportello Urbanistico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il Concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone e alle cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 80 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico, storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.90 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42. Il concessionario, il direttore e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Urbanistico il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dello Sportello Urbanistico ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 81 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio nei vecchi edifici debbono essere introdotte le migliorie che risulteranno indispensabili per l'abitabilità degli alloggi secondo il giudizio del Responsabile del competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale, con riferimento alla dotazione dei servizi igienici.

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico potrà, per motivi di pubblico interesse, sentita, se del caso, la Commissione per il Paesaggio, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti in materia.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere

prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni del vigente Regolamento d'Igiene.

ART. 82 – FACOLTÀ DI DEROGA

Nei limiti e con le modalità prescritte dalla legislazione vigente, è riconosciuta la facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, del vigente Piano Urbanistico Comunale per impianti ed edifici pubblici e d'interesse pubblico.

E' anche consentita la deroga di cui al RDL 8.11.1938, n.1908, relativamente agli edifici destinati ad uso alberghiero.

ART. 83 – NORMA TRANSITORIA PER GLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi delle LL.28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724, e del D.L. 30.9.2003, n.269, convertito, con modificazioni, in L.24.11.2003, n.326, per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente Regolamento, con le seguenti eccezioni:

- a) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano ancora allo stato grezzo e non erano ancora utilizzati, sono ammessi unicamente interventi di impermeabilizzazione ed eventuali altri necessari per la protezione dell'immobile.
- b) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano già ultimati ed utilizzati nella destinazione d'uso per cui era chiesto il condono, sono ammessi gli interventi manutentivi indispensabili a garantire la continuità della utilizzazione, e segnatamente quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 19, 25, 26 della Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento, qualora riconosciuti indispensabili dall'U.T.C. ai fini della citata continuità di utilizzazione.

Per quanto riguarda il requisito della abitabilità, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt.38 e 44 della L.28.2.1985, n.47, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di un formale certificato di abitabilità, qualora il titolare formuli richiesta di certificato di abitabilità questa può essere rilasciata a titolo provvisorio, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art.4 del DPR 22.4.1994, n.425, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti non pregiudica né condiziona l'esito delle istanze di condono. Esso è comunque escluso in tutti i casi di istanza rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità ai sensi dell'art.33 della L.28.2.1985, n.47.

Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

ART. 84 – SANZIONI

Salve le sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n.267, come introdotto dall'art.16 della L.16.1.2003, n.3.

ART. 85 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione, per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, della deliberazione di approvazione.

Della intervenuta approvazione ed entrata in vigore viene data notizia al pubblico anche mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della stessa delibera di approvazione.

Esso ha efficacia per tutte le costruzioni e manufatti il cui titolo abilitativo venga conseguito successivamente alla sua entrata in vigore.

Tutte le opere assentite a norma di disposizioni precedenti, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. I relativi titoli abilitativi decadono con l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, ove sussista contrasto tra le opere assentite e le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. In tal caso è necessario, per l'esecuzione delle opere, un nuovo titolo abilitativo.

Tale disposizione non si applica nel caso in cui i lavori siano regolarmente iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Urbanistico Edilizio, s'intendono abrogati.

ALLEGATO**Tabella illustrativa delle tipologie di interventi e dei titoli abilitativi necessari per la loro esecuzione in base al R.E.****Didascalia sigle**

N.T. = NESSUN TITOLO O COMUNICAZIONE
D.I.A. = DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'
A.P. = AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
P.C. = PERMESSO DI COSTRUIRE

Resta inteso che in tutti i casi nei quali è indicato come titolo necessario la D.I.A. rimane salva la facoltà del cittadino di optare per la richiesta del permesso di costruire. Rimane salva la facoltà di utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività anche negli altri casi ammessi dalla legislazione statale e regionale vigente.

Per gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, rimane l'obbligo della richiesta del nulla osta della competente Soprintendenza, così come resta salvo l'obbligo di altri nulla osta o autorizzazioni previste da altre legislazioni speciali.

La elencazione che segue non ha carattere esaustivo delle fattispecie ipotizzabili per ciascuna qualificazione.

	INTERVENTI	TITOLI NECESSARI
	MANUTENZIONE ORDINARIA	
1	Rifacimento e sostituzione con altro dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, cornicioni, scossaline, serramenti, ringhiere, intonaci e manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, tinteggiature (per i colori è ammessa la libera scelta tra le tinte di cui all'ultimo comma dell'art.50)	N.T.
2	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti	N.T.
3	Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico) che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi	N.T.
4	Installazione di recinzione con rete metallica e paletti infissi al suolo	N.T.
5	Installazione di griglie di aerazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza	N.T.
6	Installazione di antenne di piccole dimensioni a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	N.T.
7	Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti	N.T.
8	Realizzazione a raso di griglie e botole di accesso ai locali interrati, prive di interferenze con spazi pubblici	N.T.
9	Apertura e/o chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare, senza che ne derivi frazionamento in più unità	N.T.
10	Realizzazione di arredi fissi e di piccole opere murarie, con creazione di nicchie, muretti di arredo all'interno delle singole unità immobiliari	N.T.
11	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, in assenza della normativa regionale	N.T.
12	Installazione, all'interno degli ambienti, di strutture metalliche autoportanti di stoccaggio di merci organizzate anche su più livelli	N.T.
13	Riparazione o sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, conservando caratteristiche, di sagoma, materiali e colore, come preesistenti	N.T.
14	Installazione su balconi, terrazzi e cortili, di fioriere ornamentali, ringhiere protettive	N.T.

15	Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni e non alterino la sagoma dell'edificio	N.T.
16	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite all'esterno del centro abitato	N.T.
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
17	Rifacimento e/o sostituzione anche totale di elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori, dei materiali, e dell'aspetto generale delle superfici dei prospetti	A.P. – D.I.A.
18	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solai intermedi, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna variazione planovolumetrica e dei prospetti, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio preesistente	D.I.A
19	Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	D.I.A
20	Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. – D.I.A.
21	Ripristino filologico di elementi o parti strutturali degli edifici, anche eventualmente crollati o demoliti per cause naturali o accidentali, o per disposizione della Pubblica Autorità, ove ne sia possibile accertare l'effettiva consistenza, anche mediante ricerche da fonti documentarie, catastali, fotografiche, iconografiche, asseverate dal tecnico redattore del progetto	A.P. – D.I.A.
22	Opere interne alle singole unità immobiliari, che comportino anche riutilizzazione di porzioni prima destinate ad accessori e Snr, ma che rientrano nella volumetria computabile	D.I.A
23	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, di tramezzature o muri divisorii tra una o più unità immobiliari, anche con fusione in unica unità	D.I.A
24	Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari	A.P. – D.I.A.

25	Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari all'interno di volumi esistenti	D.I.A
26	Realizzazione e/o adeguamento di condotte fognarie ed impianti di depurazione completamente interrati di pertinenza di singoli fabbricati	D.I.A
27	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrate, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	D.I.A
28	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrate, pannelli solari, canne fumarie, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	A.P. – D.I.A.
29	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	D.I.A
30	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali, interrati o non, nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	A.P. – D.I.A.
31	Realizzazione e/o modifica di recinzioni, muri di cinta, passi carrai	A.P. – D.I.A.
32	Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	A.P. – D.I.A.
33	Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile	D.I.A
34	Installazione di tende, realizzazione di tettoia aggettante esterna.	A.P. – D.I.A.
35	Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentato anche con copertura di tettoia aperta	A.P. – D.I.A.
36	Realizzazione e/o modifica di vetrinette espositive sui fronti esterni dei fabbricati	A.P. – D.I.A.
37	Riparazione, sostituzione, ripristino di muri di contenimento nel medesimo sito, con le identiche dimensioni preesistenti e con l'uso degli stessi materiali	D.I.A
38	Sostituzione, costruzione e ricostruzione di muri di contenimento, con modifiche del sito, delle dimensioni e dei materiali	A.P. – D.I.A.
39	Realizzazione di intercapedini di isolamento, di larghezza massima di	D.I.A

	m.0,80, non emergenti dal livello del terreno	
40	Realizzazione e/o modifica di vespai di isolamento, nonché sottomurazioni e sottofondazioni	D.I.A.
41	Creazione di soppalchi interni non comportanti la formazione di nuovi ambienti autonomi, salvo che per i servizi igienici	D.I.A.
42	Realizzazione marciapiede su suolo privato circostante il fabbricato al fine di isolamento	D.I.A.
43	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza di fabbricati, quali campi di calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie a raso, aree attrezzate per il gioco dei bambini, senza tribune, spogliatoi e copertura, con semplice recinzione	A.P. – D.I.A.
44	Sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, con modifica delle caratteristiche, di sagoma, materiali e colore	A.P. – D.I.A.
45	Installazione di antenne paraboliche, di diametro superiore a m.1,00, al servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	A.P. – D.I.A.
46	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	D.I.A.
47	Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. – D.I.A.
48	Interventi finalizzati a demolire e rimuovere, anche in parte, fabbricati legittimamente preesistenti	A.P. – D.I.A.
49	Installazione di insegne, apparecchi pubblicitari, tabelle	A.P. – D.I.A.
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
50	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), con variazione planovolumetrica, delle quote di impostazione dei solai e dei prospetti	A.P. – P.C. o D.I.A.
51	Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie, con modifica degli elementi tipologici, formali e strutturali, della sagoma, anche con modifica dell'area di sedime	A.P. – P.C. o D.I.A.
52	Incremento delle superfici utili e degli ambienti all'interno della	A.P. –

	volumetria esistente, ad eccezione dei casi di cui al precedente n.40, tenendo presente quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.6/4	P.C. o D.I.A.
53	Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumento del loro numero senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	P.C. o D.I.A.
54	Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumenti del loro numero, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. P.C. o D.I.A.
55	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	P.C. o D.I.A.
56	Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. – P.C. o D.I.A.
57	Interventi comportanti la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni senza modifica dell'aspetto esteriore	P.C. o D.I.A.
58	Interventi comportanti la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. – P.C. o D.I.A.
59	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato senza modifica dell'aspetto esteriore	P.C. o D.I.A.
60	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	A.P. – P.C. o D.I.A.
	NUOVA EDIFICAZIONE	
61	Realizzazione di nuove costruzioni autonome, a qualsiasi uso siano destinate	A.P. – P.C.
62	Realizzazione di garage interrati o fuori terra per la misura che supera i limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, in deroga alle norme di piano, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	A.P. – P.C.
63	Ampliamenti di fabbricati esistenti, sia in superficie che in altezza, al fine	A.P. –

	di conseguire nuova superficie utile o accessoria e nuovo volume	P.C. o D.I.A.
64	Realizzazione di nuove strade pubbliche o private	A.P. – P.C.
65	Realizzazione di spazi di parcheggio scoperto o garage che non siano legati da un rapporto di pertinenzialità con un edificio	A.P. – P.C.
66	Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione	A.P. – P.C.
67	Installazione di nuovi chioschi o altre strutture ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione	A.P. – P.C.
68	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza o non di fabbricati, quali campi di calcio e calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie coperte, aree attrezzate per il gioco dei bambini, comportanti la realizzazione di strutture fuori terra, quali spogliatoi, coperture, locali vari	A.P. – P.C.
69	Installazione di serre permanenti ad uso commerciale o produttivo	A.P. – P.C.